



华发集团旗下上市公司

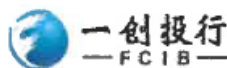
珠海华发实业股份有限公司

(住所: 广东省珠海市昌盛路 155 号)

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
募集说明书

发行人	珠海华发实业股份有限公司
注册金额	78.20 亿元
本期发行金额	不超过 15.50 亿元
增信措施	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

主承销商



受托管理人:



签署日期: 2025 年 10 月 13 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

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

一、与发行人相关的重大事项

（一）经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA。本期债券发行前，发行人最近一期末的总资产为 3,992.41 亿元，净资产为 1,201.40 亿元；最近一期末发行人合并报表资产负债率为 69.91%，母公司资产负债率为 87.09%；发行人最近三年实现的年均可分配净利润为 18.00 亿元（2022 年、2023 年及 2024 年审计报告合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。上述关于发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润计算系根据发行人 2022-2024 年经审计财务报表计算。

（二）截至 2025 年 6 月末，发行人合并报表的总资产为 3,992.41 亿元，总负债 2,791.02 亿元，净资产为 1,201.40 亿元，归属于母公司股东的净资产为 193.23 亿元。2024 年末，发行人实现营业总收入 599.92 亿元，净利润为 14.05 亿元，归属于母公司所有者的净利润为 9.51 亿元，公司经营活动产生的现金流量净额为 159.00 亿元，投资活动产生的现金流量净额为-233.82 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为-54.19 亿元；2025 年 1-6 月，发行人实现营业总收入 381.99 亿元，净利润为 7.59 亿元，归属于母公司所有者的净利润为 1.72 亿元，公司经营活动产生的现金流量净额为 94.96 亿元，投资活动产生的现金流量净额为-67.70 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为-66.69 亿元。

（三）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（四）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于国家重点调控对象，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

（五）公司所在房地产行业存在资产负债率普遍偏高的特点，最近三年及一期末，发行人合并口径的资产负债率分别为 72.95%、70.84%、70.26%及 69.91%，扣除预收款项（含合同负债）后，其他负债占资产总额的比重分别为 65.40%、62.40%、62.37%及 63.00%。截至 2025 年 6 月末，发行人有息债务余额 1,429.55 亿元，占总负债的 51.22%，其中主要是长期借款。若未来房地产市场出现重大波动或公司融资能力受限，可能会对公司正常经营活动产生不利影响。

（六）发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和货币资金等。截至 2025 年 6 月末，发行人受限制资产账面价值合计 8,573,303.13 万元，占总资产比重 21.47%。总体来看，发行人所有权受限资产有一定规模，相关资产的可变现能力相应受到影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况。但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

（七）房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模通常较大。最近三年及一期，发行人的存货账面价值分别为 24,355,311.93 万元、27,503,170.81 万元、24,795,014.21 万元及 23,098,891.87 万元，占资产总额比重分别为 60.35%、60.89%、58.99%及 57.86%，随着房地产开工项目增加，发行人存货规模增长较快，且在资产中占比较大，会在一定程度上影响公司资产的变现能力。截止到 2024 年末发行人房地产开发项目存货跌价准备计提金额为 29.40 亿元，主要系发行人根据房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，对开发成本、开发产品相关项

目可变现净值计提跌价准备。虽然发行人在报告期内已按照相关会计准则分别足额计提了存货跌价准备，但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大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，亦对其财务表现产生不利影响。

（八）截至 2024 年末，发行人在建面积 835.63 万平方米，储备项目规模较大，未来有较大融资需求。发行人目前主要通过银行、信托等方式进行融资，综合融资成本偏高，未来将努力拓宽融资渠道，调整负债品种及期限结构，以满足储备项目开发建设后续资金需求，降低项目综合融资成本，提升盈利规模。

（九）发行人以珠海为核心，项目分布在北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、苏州、西安、南京、长沙等一线城市及重点二线城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临去库存压力，可能会影响发行人部分项目的销售节奏。

（十）最近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-465.50 亿元、-694.92 亿元、-233.82 亿元及-67.70 亿元，筹资活动现金流量净额分别为 108.18 亿元、114.39 亿元、-54.19 亿元及-66.69 亿元。作为房地产开发企业，发行人受项目开发及融资节奏的影响，其投资及筹资活动现金流量净额波动较大。

（十一）最近三年及一期，发行人实现的净利润分别为 487,768.43 万元、346,494.04 万元、140,455.98 万元及 75,863.25 万元，发行人最近三年净利润呈下降态势，主要是受到房地产行业整体市场环境的影响所致。

（十二）2025 年 7 月 29 日，发行人公告：发行人全资子公司深圳融华置地投资有限公司（以下简称“融华置地”）拟按深圳市土地储备中心（以下简称“深圳土储中心”）回收收购的形式处置持有的 7 块商业用地，面积共计 7.0468 万平方米，价格为 44.05 亿元人民币。该地块账面成本为 58.41 亿元，交易价格与账面值相比的溢价比例为-24.59%，预计该笔交易产生的亏损超过发行人 2024 年经审计净利润的 50%。2025 年 8 月 13 日，发行人召开 2025 年第五次临时股东大会决议，审议通过了《关于以政府回收收购方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的议案》。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整。发行人应履行董事局或者根据公司章程、管理制度授权的其他有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途。

（二）发行人将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所提出上市交易申请，但发行人无法保证本期债券上市交易申请一定能够获得上海证券交易所的批准，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将面临流动性风险。

（三）本期债券为无担保债券，在债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至2025年6月末，发行人受限制资产账面价值合计8,573,303.13万元，占总资产比重为21.47%。若发行人经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵、质押资产的求偿权劣后于发行人的抵、质押债权。

（四）遵照《公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》。投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，

债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

（五）本期债券投资者保护条款以及《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》中对投资者权益影响较大的条款已在本募集说明书“第十节 投资者保护机制”“第十二节 债券持有人会议”和“第十三节 债券受托管理人”中进行相应披露。

（六）本期债券设置资信维持承诺及救济措施等投资者保护条款，具体内容见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”，请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（七）本期债券的违约事项及纠纷解决机制详见本募集说明书“第十一节 违约责任及解决机制”。

（八）发行人将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所提出上市交易申请，但发行人无法保证本期债券上市交易申请一定能够获得上海证券交易所的批准，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将面临流动性风险。

（九）发行人的主体信用等级为 AAA。本期债券符合进行通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（十）本期债券设置了特殊发行条款，包括票面利率调整选择权和投资者回售选择权，相关事项详见本募集说明书“第二节 发行条款”之“二、本期债券的特殊发行条款”。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	5
目录.....	7
释义.....	10
第一节 风险提示及说明.....	14
一、发行人的相关风险	14
二、本期债券的投资风险	25
第二节 发行条款.....	28
一、本期债券的基本条款	28
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	33
第三节 募集资金运用.....	35
一、本期债券的募集资金规模	35
二、本期债券募集资金使用计划	35
三、募集资金的现金管理	35
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	36
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	36
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	37
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	37
八、前次公司债券募集资金的使用情况	38

第四节 发行人基本情况.....	39
一、发行人概况	39
二、发行人历史沿革	39
三、发行人的股权结构	60
四、发行人重要权益投资情况	62
五、发行人法人治理结构及其运行情况	68
六、发行人的董监高情况	77
七、主要业务板块运营情况	82
八、其他与发行人主体相关的重要情况	126
第五节 发行人主要财务情况.....	128
一、发行人财务报告总体情况	128
二、财务会计信息及主要财务指标	133
三、发行人合并报表财务状况分析	145
第六节 企业信用状况.....	223
一、发行人及本期债券的信用评级情况	223
二、发行人其他信用情况	223
第七节 增信情况.....	229
第八节 税项.....	230
一、增值税	230
二、所得税	230
三、印花税	231
第九节 信息披露安排.....	232

一、发行人信息披露机制	232
二、发行前的信息披露	232
三、本期债券存续期内定期信息披露	232
四、本期债券存续期内重大事项披露	233
五、本期债券还本付息信息披露	233
第十节 投资者保护机制.....	234
一、资信维持承诺	234
二、救济措施	234
第十一节 违约责任及解决机制.....	235
一、本期债券的违约事件	235
二、违约责任及免除	236
三、争议解决	237
第十二节 债券持有人会议.....	238
第十三节 债券受托管理人.....	256
第十四节 发行有关机构.....	286
一、与本期发行有关的机构	286
二、发行人本期发行的有关机构、人员的利害关系	290
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	292
第十六节 备查文件.....	327
一、备查文件	327
二、查询地址	327

释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通词汇		
发行人、公司、本公司、华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
募集说明书	指	发行人为发行本期公司债券并向投资者披露发行相关信息而制作的《珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
本次债券、本次公司债券	指	珠海华发实业股份有限公司在中国证监会注册，面向专业投资者公开发行的不超过 78.20 亿元的公司债券
本期债券、本期公司债券		珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
《债券受托管理协议》	指	《珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
股东会	指	珠海华发实业股份有限公司股东会
董事局	指	珠海华发实业股份有限公司董事局
独立董事	指	珠海华发实业股份有限公司独立董事
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《珠海华发实业股份有限公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
交易所/上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商	指	华金证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、华福证券有限责任公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司、西部证券股份有限公司
债券受托管理人/受托管理人	指	国泰海通证券股份有限公司
联合资信/评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
发行人律师、律师	指	北京大成律师事务所
审计机构/会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
簿记管理人	指	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，本期公司债券发行期间由华金证券股份有

		限公司担任
持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
募集资金专项账户	指	发行人将设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付使用
专业投资者	指	符合《管理办法》《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》所规定的专业机构投资者
报告期	指	2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月
最近三年及一期/近三年及一期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月
最近三年及一期末/近三年及一期末	指	2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
二、公司简称		
华发集团	指	珠海华发集团有限公司（前称“珠海经济特区华发集团公司”）
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司（前称“珠海经济特区华发汽车展销中心”）
华发物业	指	珠海华发物业服务有限公司（前称“珠海华发物业服务管理有限公司”）
华发综合发展、华发综合	指	珠海华发综合发展有限公司
华发集团工会	指	珠海经济特区华发集团有限公司工会委员会
华亿投资	指	珠海华亿投资有限公司
华茂投资	指	珠海华茂房地产咨询有限公司
华纳投资	指	珠海华纳投资发展有限公司
华发投资	指	珠海华发投资发展有限公司
华发软件	指	珠海华发软件有限公司
华福商贸	指	珠海华福商贸发展有限公司
华发营销	指	珠海华发房地产营销顾问有限公司
华发设计	指	珠海华发建筑设计咨询有限公司
华发文传	指	珠海华发文化传播有限公司

奥特美健康	指	珠海华发奥特美健康管理有限公司
中山华发	指	中山市华发房地产开发有限公司
紫悦山苑	指	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司
永宏基	指	珠海市永宏基商贸有限公司
名流置业	指	包头市名流置业有限责任公司
大连华藤	指	大连华藤房地产开发有限公司
华明科技	指	珠海华明科技发展有限公司
沈阳华壤	指	沈阳华壤置业有限公司
沈阳华耀	指	沈阳华耀置业有限公司
华郡房产	指	珠海华郡房产开发有限公司（原珠海市世荣房产开发有限公司）
广州华枫	指	广州华枫投资有限公司
广州华昊	指	广州华昊房地产开发有限公司
广州华晟	指	广州华晟房地产开发有限公司
威海华发	指	威海华发房地产开发有限公司
华发置业	指	珠海华发置业发展有限公司
大连华发	指	大连华发房地产开发有限公司
沈阳华地	指	沈阳华地商业投资有限公司
华海置业	指	珠海华海置业有限公司
华发商管	指	珠海华发商业经营管理有限公司
华发商都	指	珠海华发商都商业经营有限公司（原珠海华发购物中心经营有限公司）
华商百货	指	珠海华商百货有限公司
荣成华发	指	荣成华发房地产开发有限公司
武汉华耀	指	武汉华耀房地产开发有限公司
上海铎福	指	上海铎福创盛企业发展有限公司
华欣投资	指	珠海华欣投资发展有限公司
华发实业（美国）	指	华发实业（美国）有限公司
华发世纪	指	华发世纪有限公司
铎发置业（澳门）	指	铎发置业（澳门）有限公司
安迎投资	指	珠海安迎投资有限公司
华发阅潮	指	珠海华发阅潮文化有限公司
华发园林	指	珠海华发园林工程有限公司
华耀商贸	指	珠海华耀商贸发展有限公司
铎创经贸	指	珠海铎创经贸发展有限公司
浩丰贸易	指	珠海市浩丰贸易有限公司
横琴华发	指	珠海横琴华发房地产投资有限公司
大连华坤	指	大连华坤房地产开发有限公司
沈阳华纳	指	沈阳华纳置业有限公司

珠海奥华	指	珠海奥华企业管理咨询有限公司
上海铎发	指	上海铎发创盛置业有限公司
广州华宁	指	广州华宁房地产开发有限公司
铎国商贸	指	珠海铎国商贸有限公司
中泰投资	指	珠海市中泰投资有限公司
铎龙装饰	指	珠海铎龙装饰有限公司
容闳国际	指	珠海华发容闳幼稚园
铎图商贸	指	珠海铎图商贸有限公司
华毓投资	指	珠海华发华毓投资建设有限公司
华发城市之心	指	珠海华发城市之心建设控股有限公司
十字门建设	指	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司
华发财务公司	指	珠海华发集团财务有限公司
华泓钜盛	指	上海华泓钜盛房地产开发有限公司
琴发投资	指	珠海琴发投资有限公司
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司
海川地产	指	珠海市海川地产有限公司
苏州禾发	指	苏州禾发房地产开发有限公司
苏州铎顺	指	苏州铎顺置业有限公司
无锡华郡	指	无锡华郡房地产开发有限公司
杭州铎泓	指	杭州铎泓置业有限公司
杭州璟慧	指	杭州璟慧商贸有限责任公司
杭州锦瑜	指	杭州锦瑜置业有限公司
广州广宏	指	广州广宏房地产开发有限公司
美多莉	指	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司
维业股份	指	维业建设集团股份有限公司
注：募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。		

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、债务融资成本上升的风险

房地产行业属资金密集型行业，公司后续项目开发资金需求量较大，项目开发过程中，有相当比例的资金投入需要依靠对外借款的方式筹集，公司所负担的利息成本较高。房地产市场的波动和融资环境的变化将影响公司债务融资的成本，若未来融资环境出现不利变化，公司将面临债务融资成本上升的风险。

2、存货周转率较低风险

人们的购房动机易受国家宏观环境、银行信贷政策及税收、限购等调控政策的影响，房地产行业下游需求的变动将对行业的存货周转情况产生影响。2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人各期的存货周转率分别为 0.21、0.23、0.19 及 0.27。未来若房地产行业宏观环境、银行信贷政策或其他调控政策发生不利变化，势必会影响到公司销售规模及存货周转率，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对公司运营产生不利影响。

3、偿债风险

发行人所在房地产行业存在资产负债率普遍偏高的特点，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 6 月末的合并报表资产负债率分别为 72.95%、70.84%、70.26%及 69.91%，扣除预收款项（含合同负债）后，其他负债占资产总额的比重分别为 65.40%、62.40%、62.37%和 63.00%。若未来房地产市场出现重大波动，会对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，面临偿债压力，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

4、经营活动产生的现金流量净额波动风险

最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 385.46 亿元、505.44 亿元、159.00 亿元和 94.96 亿元。近年来公司预收售楼款变化较大，从而导致经营活动产生的现金流量净额在各年度之间波动较大，由于房地产市场情况存在一定的不确定性，若未来经营活动产生的现金流量净额出现大幅波动，可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本期债券偿付产生不利影响。

5、投资及筹资活动现金流量净额波动风险

最近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-465.50 亿元、-694.92 亿元、-233.82 亿元和-67.70 亿元，筹资活动现金流量净额分别为 108.18 亿元、114.39 亿元、-54.19 亿元和-66.69 亿元。作为房地产开发企业，发行人受项目开发及融资节奏的影响，其投资及筹资活动现金流量净额波动较大。

6、存货跌价风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模通常较大。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 2,435.53 亿元、2,750.32 亿元、2,479.50 亿元及 2,309.89 亿元，占资产总额的比重分别为 60.35%、60.89%、58.99%及 57.86%。随着房地产开工项目增加，发行人存货规模增长较快，且在资产中占比较重，会在一定程度上影响公司资产的变现能力。截止到 2024 年末发行人房地产开发项目存货跌价准备计提金额为 29.40 亿元，主要系发行人根据房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，对开发成本、开发产品相关项目可变现净值计提跌价准备。虽然发行人在报告期内已按照相关会计准则分别足额计提了存货跌价准备，但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大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，亦对其财务表现产生不利影响。

7、所有权受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资

性房地产和货币资金等。截至 2025 年 6 月末，发行人受限制资产账面价值合计 8,573,303.13 万元，占总资产比重 21.47%。总体来看，发行人所有权受限资产有一定规模，相关资产的可变现能力相应受到影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况。但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

8、土地成本增加的风险

土地价格的高低对房地产开发企业的成本产生较大的影响。近年来发行人拿地区域向一线城市及新一线城市集中，如上海、广州、杭州等，故发行人土地成本相比之下有所增高。此外，日趋严格的土地出让金缴纳政策，不仅提高了土地出让金的首付比例，也大为缩短交清全款的时间，这对房地产开发企业的资金要求更高，其拿地成本也将随之增加。因此，公司面临土地出让金回升所引起的成本增加的风险。

9、融资利率风险

公司的利率风险主要产生于银行借款及其他金融机构借款等。浮动利率的金融负债使公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使公司面临公允价值利率风险。公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

公司资金管理部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整来降低利率风险。

10、担保金额较大的风险

截至 2025 年 6 月末，发行人对外担保余额为 70.73 亿元，占期末净资产的比例为 5.89%。截至 2025 年 6 月末，发行人与下属子公司以及下属子公司之间

银行借款、商业承兑汇票提供担保的余额为 880.37 亿元，占总资产的比例为 22.05%。发行人已根据《公司章程》《对外担保管理制度》等的相关规定及时履行相应决策程序及信息披露义务。但由于担保金额较大，如将来因被担保人未能按时偿还主债务而使华发股份履行担保责任并代偿相关债务，将会形成华发股份对被担保人的债权从而引发资金占用，并将对公司经营带来不利影响。

11、归属于母公司所有者的净利润持续下滑的风险

最近三年及一期，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 26.10 亿元、18.38 亿元、9.51 亿元及 1.72 亿元。发行人报告期内归属于母公司所有者的净利润持续下滑，主要系净利润持续下降以及发行人所合作项目公司的整体平均权益水平有所下降，因此产生较多少数股东损益。如果发行人未来合作项目收入持续波动，可能对发行人归属于母公司所有者的净利润造成影响，从而影响发行人本期债券的本息偿付。

12、其他流动资产回收风险

最近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为 487.25 亿元、610.62 亿元、618.43 亿元及 615.79 亿元，占总资产的比重分别为 12.07%、13.52%、14.71%及 15.42%。发行人其他流动资产中主要为合作方经营往来款及与合营联营企业往来款。如果未来合作方出现经营问题等情况，不能按时、足额偿还相关往来款，将对发行人正常经营造成不利影响。

13、子公司经营不善的风险

截至 2025 年 6 月末，发行人纳入合并范围内的子公司 780 家，部分子公司由于所负责的项目正在建设期尚未投入运营，出现净利润为负的情况。目前发行人下属重要子公司经营正常，不存在重大违法违规情形，若未来子公司因经营不善无法扭亏为盈，可能会对发行人的盈利及偿债能力产生不利影响。

14、公允价值变动的风险

报告期内，发行人公允价值变动收益分别为 16,830.72 万元、99,177.02 万元、35,361.63 万元及-1,281.19 万元，主要来自于发行人以公允价值计量的投资

性房地产，若后续发行人相关投资性房地产因行业政策变动等原因导致其收益大幅下降，可能会对发行人的盈利及偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格，还直接受项目的市场定位、经济发展状况、居民收入水平、同类楼盘的供给情况的影响。由于房地产项目的开发周期往往较长，而市场情况瞬息万变，若公司不能充分预见到市场的变化趋势，对项目做出错误的市场定位，可能存在所开发的产品不符合市场需要从而导致销售不畅的风险；如果国民经济发展放缓乃至进入低谷，则可能导致居民收入水平下降、购买力下滑、大额消费或投资动力不足，造成房地产产品销售停滞；如果同类竞争楼盘短时期内出现大量供给，也将影响公司所开发产品的销售。国家关于房地产行业的政策，如住房消费信贷、住房供应结构、交易税金等相关政策的调整，都将对公司楼盘的销售产生较大的影响。因此，公司商品房的销售情况受诸多因素的影响，存在相应风险。

2、市场竞争风险

房地产属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，行业竞争日益激烈。虽然公司是珠海本地的房地产领导企业，又有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但如果公司不能持续创新、提高规划设计、营销策划、质量监控水平、保持品牌优势，则有可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。此外，公司近年来逐步在珠海以外的地区开展房地产开发业务，如北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、苏州、西安、南京、长沙等，因此面临与当地的房地产企业及全国性大型房地产企业之间的激烈竞争，如果公司未及时适应当地的房地产市场环境，以公司的品牌、项目质量等赢得当地住房需求群体的认可，则可能影响公司“立足珠海、面向全国”经营战略的顺利实施。

3、市场集中风险

房地产行业具有地域性特征，不同的区域市场，消费群体的购买力水平、消费心理、消费偏好各有差异，开发企业面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位亦大相径庭。虽然公司已逐步在广东省以外的地区开展房地产开发业务，但目前公司的主要房地产项目聚焦于粤港澳大湾区、长三角区域以及长江经济带等核心城市群，如果该区域房地产市场出现不景气情况，将直接影响到公司的经营业绩。

4、项目合作开发风险

为扩大业务规模、降低投资风险，公司在部分项目开展过程中采用合作开发模式，导致公司所有者权益中少数股东权益较高。截至 2025 年 6 月末，公司归属于母公司所有者权益 1,932,280.17 万元、少数股东权益 10,081,680.03 万元。若项目合作过程中，公司不能对合作方选择、合作计划、合作实施等进行有效控制，可能导致出现经营风险。

5、控股股东经营风险

截至 2025 年 6 月末，华发集团直接及间接通过子公司华发综合发展及其一致行动人 314 号资产管理计划控制发行人 29.64%的股份，为发行人的控股股东，发行人在业务开展、资金筹集等方面均得到了华发集团的大力支持，若未来发行人控股股东华发集团的经营状况出现恶化、偿债能力下降，将会在一定程度上影响发行人的经营状况。

6、盈利能力持续下滑风险

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 20.15%、18.14%、14.32%及 14.16%，净利率分别为 8.07%、4.80%、2.34%及 1.99%。近年来，发行人营业毛利率主要受房地产市场波动以及结转项目结构变化影响而有所降低。若后续发行人房地产项目交付结转规模无法得到改善，存在盈利能力持续下滑风险。

（三）管理风险

1、经营管理风险

公司作为一家大型房地产开发及营运企业，已形成了成熟的房地产项目开发、营运的模式和管理制度，培养了一批专业、敬业的业务骨干。但公司经营规模持续扩大会对自身的管理能力提出更高的要求，如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理、业务配合、资金流程控制等方面不能适应经营的需要，则面临无法有效管理的风险。

2、关联交易风险

目前，发行人与母公司、母公司其他子公司之间存在业务往来、租赁等关联交易，并签署了相应的关联交易协议。如果以上关联交易协议不能严格执行或不能按照公允的价格执行，可能会损害公司和股东的利益。

3、突发事件引发的治理结构变化风险

发行人逐步建立和完善了由股东会、董事局和高级管理人员组成的治理架构，健全了一系列的治理文件，治理结构比较完善。但若发生突发事件导致企业董事和高管出现缺位，将对公司治理结构产生较大影响。而企业的安全性和成长性受企业的内设机构履行职能情况的影响，导致公司治理结构变化的突发事件还将广泛影响公司的生产经营。

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

房地产业发展受国家宏观调控政策影响较大，近年来国家针对房地产行业出台了一系列宏观调控政策，调控措施主要有调整住房供应结构、提高中小户型住房供应比例、加大经济适用房及保障性住房的供应、加强房地产信贷管理等，主要目的是抑制房地产发展过热，促进房地产行业持续健康发展。

国家根据房地产业发展状况利用行政、金融等多种手段对房地产的需求和供给进行调节，已经成为一种常态，这对房地产开发企业的发展态势必然产

生影响。积极的财政、货币政策有利于公司的生产经营，而紧缩的宏观调控政策将对公司的经营产生不利影响。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则会对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

2、土地政策变化引致的风险

房地产的主要原材料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不利影响。

3、房地产行业调整政策变化的风险

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。

2010年至2013年，国务院办公厅先后发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、住房用地管理调整、信贷和税收差异化、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控。2014年以来，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2015年以来，政府对房地产市场的政策进一步放松。2015年3月30日，中国人民银行、中国银监会、住建部联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不同层面上降低了个人购房贷款的最低首付款比例。同时，财政部、国家税务总局联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，根据该项法规，个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的将免征营业税，存量房市场

有望盘活。以上政策推出后，房地产市场有望进一步升温。2015年8月27日，中国人民银行、住建部和财政部联合下发《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，又进一步将已还清首套房贷款，为改善居住条件的购房者申请公积金委托贷款购买二套房的首付款比例至20%，从2015年9月1日开始实施。

2016年2月17日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自2016年2月22日起开始实施房地产交易契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房144平方米以上的房屋契税由3%降至1.5%；二套房契税由3%降至1%（90平方米以下），由3%降至2%（90平方米以上）；2年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收2年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第1项优惠，第2项和第3项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016年3月24日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推行营业税改增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市2年以下住房交易征收全额增值税，税率5%，2年（含）以上普通住房免征增值税，2年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市2年以下住房交易按全额征收增值税，税率5%，2年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016年9月，国内房地产市场迎来政策拐点，厦门、杭州、南京、福州、北京等多个城市纷纷出台楼市限购或限贷政策，抑制投资、投机性需求，促进房地产市场平稳运行。2016年11月以来，上海、天津、郑州、武汉、济南和重庆等城市进一步升级了调控措施，调控城市范围持续扩大。2016年12月，中央经济工作会议首次明确确定商品房居住属性，而非用于炒作，亦体现了本期调控的决心和力度。2017年，围绕“房住不炒”的基调，房地产行业调控升级。销售

端，限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码，限商、限签等新政策不断出台，政策覆盖范围从一、二线热点城市拓展到周边城市，执行力度不断加强；土地端，通过推出共有产权房、竞自持等手段，推进出让方式改革；持有端，首次推出限售政策；金融端，在保障居民首套住房需求同时，提升二套及以上住房贷款利率，抑制投机行为，与此同时房地产行业面临的资金环境持续紧缩。进入 2018 年，房地产行业延续“因城施策、一城一策”的调控特点，持续深化调控。一方面，限购限售等政策不断加码，调控范围不断扩大，以抑制炒房行为；另一方面，多地出台精准调控政策，以保障自住需求。与此同时，房地产信贷“去杠杆”持续推进，住房租赁金融支持逐渐增加。2020 年，作为国民经济支柱产业的房地产业，在诸多不利因素之下，在投资和消费端对国民经济均起到了重要的支撑作用。面对百年难遇的突发公共卫生事件冲击和经济下滑风险，中央坚持“房住不炒”的总基调，坚持“不把房地产作为短期刺激经济的手段”，始终保持政策定力，积极落实房地产长效机制，稳中求进，房地产调控取得阶段性进展。2021 年下半年开始，房地产行业下行压力加大，需求端萎缩，融资端收紧。2022 年，房地产市场政策端暖风频吹，2023 年上半年全国各地出台楼市松绑政策已超 460 次，覆盖城市超 200 个，次数刷新历史纪录。“因城施策”动作加快，政策内容也逐渐向限购、限贷等方面延伸，城市明显向二线城市扩围。同时，住房政策与人口、租赁政策等方面的结合，在一定程度上激发了市场端的需求释放。2024 年 5 月个人公积金贷款利率已下调 0.25 个百分点，2025 年计划“适时进一步降低”，首套利率或降至 2.35% 以下。支持提取公积金支付首付并申请贷款（“既提又贷”），扩大租房提取额度，试点灵活就业人员缴存。一线城市针对 2 年以上普通住房交易继续免征增值税，其他城市全面免征。优化“白名单”机制，对符合条件的房地产项目“应贷尽贷”，重点保障保交楼和优质项目融资。2025 年房地产政策以“稳需求、提品质、促转型”为核心，通过公积金降息、税收优惠、存量盘活等组合措施，推动市场从“量”向“质”转变。两会政府工作报告首次将“好房子”写入政府工作报告，提出提升住宅层高（不低于 3 米）、改造老旧小区、推进城市更新。通过提升住房品质促进消费升级，预计 2026-2030 年改善型需求将拉动 40.6 万亿元社会消费。未来需

关注消费需求变化与行业结构性调整的协同效应，防范金融风险，实现可持续发展。

由此可见，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。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，并在近年取得较好的经营业绩。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风险。

4、房地产信贷政策变化的风险

发行人所处的行业为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

5、房地产税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

（五）土地储备风险

土地是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司的经营带来风险。

另外，根据国家《中华人民共和国土地管理法》规定，2008年1月，国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）和国土

部发布《闲置土地处置办法》，要求严格执行闲置土地处置政策，以充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率。如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

（六）库存风险

发行人以珠海为核心，项目分布在北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、苏州、西安、南京、长沙等一线城市及重点二线城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临去库存压力，会影响发行人部分项目的销售节奏。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率调整周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行完毕后，将申请在上海证券交易所上市流通。由于本期债券具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券不设担保，按期足额偿付完全取决于发行人的信用。发行人目前经营和财务状况良好，经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策以及公司的生产经营环境等外部因素发生不能预料或者不可控制的变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，则可能导致发行人无法如期从预期还款来源中获得足够资金按时支付本期债券本息，从而使得投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据实际情况拟定多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策和法律法规的变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法完全得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）信用评级变化的风险

发行人的主体信用评级是由联合资信评估股份有限公司对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合资信评定，发行人的主体信用等级 AAA，评级展望为稳定。若在债券存续期内发行人内外部环境发生重大变化并对公司生产经营造成重大不利影响，则评级机构可能调低发行人的信用等级，这都将会对投资者利益产生不利影响。

（六）资信风险

发行人目前资信状况良好，近年来与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期

内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本条款

（一）发行人全称：珠海华发实业股份有限公司

（二）债券全称：珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

其中，品种一的债券全称为：珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）；品种二的债券全称为：珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）。

（三）注册文件：发行人于 2025 年 7 月 7 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意珠海华发实业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1406 号），注册规模为不超过 78.20 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过人民币 15.50 亿元（含 15.50 亿元）。本期债券分为两个品种，引入品种间回拨选择权，发行人和主承销商将根据网下簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，品种间回拨比例不受限制。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 6 年，附第 3 年末和第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二债券期限为 5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

投资者回售选择权：本期债券设置投资者回售选择权，对于本期债券的品种一，债券持有人有权在债券存续期的第 3 年、第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。对于本期债券的品种二，债券持有人有权在债券存续期的第 2 年末、第 4 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。投资者回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款

（二）”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

票面利率调整选择权：本期债券设置票面利率调整选择权。品种一：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末及第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。品种二：发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末及第 4 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日期为 2025 年 10 月 15 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日期为 2026 年至 2031 年每年的 10 月 15 日。如投资者在本期债券品种一的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2026 年至 2028 年每年的 10 月 15 日；如投资者在本期债券品种一的第 5 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2026 年至 2030 年每年的 10 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计息。

本期债券品种二的付息日期为 2026 年至 2030 年每年的 10 月 15 日。如投资者在本期债券品种二的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债

券的付息日期为 2026 年至 2027 年每年的 10 月 15 日；如投资者在本期债券品种二的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2026 年至 2029 年每年的 10 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计息。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2031 年 10 月 15 日。如投资者在本期债券品种一的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2028 年 10 月 15 日；如投资者在本期债券品种一的第 5 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2030 年 10 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息。

本期债券品种二的兑付日期为 2030 年 10 月 15 日。如投资者在本期债券品种二的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2027 年 10 月 15 日；如投资者在本期债券品种二的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2029 年 10 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司

评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。

具体募集资金用途详见《募集说明书》“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、本期债券设置票面利率调整选择权，对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第3年末、第5年末调整本期债券后续计息期限的票面利率；对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第2年末、第4年末调整本期债券后续计息期限的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、本期债券设置投资者回售选择权，对于本期债券的品种一，债券持有人

有权在债券存续期的第 3 年、第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。对于本期债券的品种二，债券持有人有权在债券存续期的第 2 年末、第 4 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实

施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2025 年 10 月 13 日
- 2、发行首日：2025 年 10 月 15 日
- 3、发行期限：2025 年 10 月 15 日至 2025 年 10 月 15 日

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人第十届董事局第五十一次会议审议通过，2024 年年度股东大会决议审议批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕1406 号），本期债券注册总额不超过 78.20 亿元（含 78.20 亿元），采取分期发行，本期债券拟发行不超过 15.50 亿元（含 15.50 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券发行规模为不超过 15.50 亿元（含 15.50 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。拟用于偿还到期的公司债券明细如下：

单位：亿元

债券简称	发行规模	债券余额	起息日期	到期日	下一回售日	拟偿还规模
20 华发 04	15.00	15.00	2020-11-12	2025-11-12	-	15.00
20 华发 05	9.20	0.50	2020-11-12	2025-11-12	-	0.50
合计	24.20	15.50	-	-	-	15.50

本期债券募集资金 15.50 亿元拟用于偿还到期公司债券本金。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途。发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不直接或间接用于购置土地、不转借他人。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事局或者内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回

购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整。发行人调整用于偿还债务的具体金额，应经发行人董事局或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意并及时进行临时信息披露，可能对债券持有人权益产生重大影响的，发行人对具体募集资金用途将提请公司股东会授权董事局根据公司资金需求情况在相关法律法规允许的范围内确定，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途。

发行人承诺，本期公司债券募集资金用于偿还到期的公司债券本金部分，不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保本期公司债券募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，发行人已采取安排债券受托管理人、签订债券受托管理协议等方式，建立募集资金监管机制，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管，并采取相应措施，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

发行人已安排国泰海通证券作为本期债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，发行人将确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

发行人将与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行、债券受托管理人监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》《债券

受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和中国证券业协会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

发行人承诺将于本期债券募集资金到账前与监管银行、受托管理人签订《三方监管协议》，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管，确保募集资金将严格按照募集说明书约定的用途进行使用。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2025 年半年度公司财务报表为基准，不考虑发行费用，发行人资产负债率不变，本期债券发行对发行人的资产负债结构影响较小。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券，本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，发行人的流动比率和速动比率均有所上升，本期债券发行对发行人的短期偿债能力影响较小。

（三）对发行人财务成本的影响

近年来，公司资金需求随着生产和销售规模的扩大而不断增长，为满足当前经营发展的需要，通过发行本期公司债券，可进一步有效拓宽公司融资渠道，有效降低融资成本，增强公司的盈利能力。

综上所述，发行本期公司债券，将有效地拓宽公司融资渠道，增强公司的偿债能力，锁定公司的财务成本，满足公司对营运资金的需求，促进公司持续稳步发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，本期公司债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不会转借他人。

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途。

发行人承诺，本期公司债券募集资金用于偿还到期的公司债券本金部分，不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途。

八、前次公司债券募集资金的使用情况

发行人前次发行公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

发行人于 2025 年 1 月 16 日成功发行珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），发行规模为 15.80 亿元。募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。截至本募集说明书签署日，上述债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

截至募集说明书签署日，发行人基本情况如下：

公司名称	珠海华发实业股份有限公司	
英文名称	Zhuhai Huafa Properties Co., Ltd	
法定代表人	郭凌勇	
设立（工商注册）日期	1992 年 8 月 18 日	
注册资本	2,752,152,116 元	
实缴资本	2,752,152,116 元	
住所（注册地）	珠海市昌盛路 155 号	
办公地址	珠海市昌盛路 155 号	
邮政编码	519030	
股票上市交易所	上海证券交易所	
公司股票简称	华发股份	
公司股票代码	600325	
信息披露事务负责人	姓名、职位	侯贵明、董事局秘书
	联系方式	86-756-8282111
所属行业	房地产行业	
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：销售代理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁。（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）。	
统一社会信用代码	9144040019256618XC	
互联网地址	www.cnhuafas.com	

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人是经珠海市经济体制改革委员会以珠体改委[1992]50 号文和珠体改委[1992]73 号文批准，并经中国人民银行珠海分行以（92）珠人银金管字第 110 号文批准发行内部股票，以珠海经济特区华发集团公司（现更名为“珠海华发集

团有限公司”，发行人的控股股东）为主要发起人以定向募集方式于1992年8月18日在珠海市工商行政管理局注册成立，成立时名称为“珠海经济特区华发房地产股份有限公司”。公司设立时总股本24,000万股，其中国有法人股17,800万股，占总股本的74.17%；内部职工股6,200万股，占总股本的25.83%。

公司设立时，珠海会计师事务所对主发起人——华发集团下属全资子公司珠海经济特区华发房地产公司的资产和负债进行了评估，出具了（92）珠会字1294号-评13号-全196号《资产评估报告书》，评估结果已经珠海市国有资产管理办公室以珠国资字（1992）37号文和珠国资字（1992）42号文予以确认。珠海会计师事务所对定向募集股份所收股本金进行验资，并出具了（93）珠会字463号验-373号-股6号《验资报告书》。公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	167,800,000	69.92%
2	珠海市投资管理公司	4,800,000	2.00%
3	珠海经济特区房地产开发总公司	4,800,000	2.00%
4	深圳投资基金管理公司	600,000	0.25%
5	华发集团工会等内部职工股东	62,000,000	25.83%
合计		240,000,000	100.00%

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992-8-18	设立	公司设立时总股本24,000万股，其中国有法人股17,800万股，占总股本的74.17%；内部职工股6,200万股，占总股本的25.83%。
2	1992-10	更名	公司更名为“珠海华发实业股份有限公司”。
3	1998-11-4	股权转让	深圳投资基金管理公司将其所持有的60万股法人股转让给华发集团。
4	2000-5-23	股权转让	珠海市联基投资控股有限公司（原“珠海市投资管理公司”）向珠海经济特区华发汽车展销中心转让其持有的480.00万股股份；珠海经济特区房地产开发总公司向珠海经济特区华发物业管理公司转让其持有的480.00万股股份。
5	2000-12-26	股份回购	向大股东华发集团回购1亿股法人股，股份总数减至14,000万股。

6	2001-2-13	股权转让	华发集团工会将所持的 316.45 万股内部职工股转让给华发集团并变更为国有法人股同时相应减少内部职工股数量。
7	2002-6-25	股权转让	华发集团受让部分个人股东持有的公司内部职工股 75.50 万股并变更为国有法人股同时相应减少内部职工股数量。
8	2004-2-5	首次公开发行上市	公司向社会公开发行 6,000 万股人民币普通股 A 股，并于 2004 年 2 月 25 日在上交所挂牌上市，股票简称“华发股份”，证券代码“600325”。发行结束后，公司股份总数由 14,000 万股增至 20,000 万股。
9	2005-8-12	股权分置改革	公司非流通股股东华发集团、华发汽车、华发物业及暂不上市内部职工股股东向改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股支付 3 股对价股份，向改革方案实施股权登记日登记在册的内部职工股股东每持有 10 股发行后三年可上市流通内部职工股支付 0.7 股对价股份。本次股权分置方案实施后，公司 20,000 万股股份均为流通股，其中：有限售条件的股份为 12,200 万股、占公司总股本的 61%，无限售条件的股份为 7,800 万股、占公司总股本的 39%。
10	2005-8-12	控股股东增持	公司控股股东华发集团增持公司股票 5,715,601 股，占公司总股本的 2.8578%
11	2005-10-27	资本公积金转增股本	以公司 2005 年 6 月 30 日总股本 2 亿股为基数，以资本公积金向 2005 年 10 月 27 日为股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 3 股，转增后公司股份总数为 2.60 亿股。
12	2007-2-12	内部职工股上市流通	公司暂不上市内部职工股及发行后三年可上市流通内部职工股合计 80,487,658 股已于 2007 年 2 月 12 日开始上市流通。
13	2007-4-2	可转换公司债券转股	2006 年 7 月 27 日，公司向社会公开发售 43,000 万元可转换公司债券（以下简称“华发转债”），并于 2006 年 8 月 11 日上市交易。至 2007 年 4 月 2 日（赎回登记日）已有 429,756,000 元的华发转债按 7.68 元的转股价格转为公司 A 股股票，累计转股 55,957,539 股，2007 年 4 月 3 日起华发转债已停止交易和转股，并于 2007 年 4 月 13 日从上交所摘牌。华发转债转股后，公司股份总数由 260,000,000 股增至 315,957,539 股。
14	2008-2-13	资本公积金转增股本	公司以 2007 年末总股本 315,957,539 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，

			公司于 2008 年 2 月 27 日实施上述方案，股份总数增至 631,915,078 股。
15	2008-5-9	配售股份	公司向公司全体股东（股份总数 631,915,078 股），按照每 10 股配 3 股的比例配售股份，配股缴款期内共计配售 185,130,542 股，公司股份总数增至 817,045,620 股。
16	2008-10	控股股东通过二级市场增持	公司股东华发集团 2008 年 10 月，通过二级市场增持公司股份 100,000 股。
17	2009-3-27	有限售条件的流通股上市流通	原股权分置改革中的有限售条件的流通股共 156,224,684 股于 2009 年 3 月 27 日上市流通，变为无限售条件的流通股份。同时，上述股东参与了公司以 2008 年 5 月 9 日为股权登记日的股份配售，共认购 46,867,404 股，已履行了参与配股时的锁定承诺，配股新增的股份 46,867,404 股于 2009 年 3 月 27 日上市流通，变为无限售条件的流通股份。
18	2015-11-25	非公开发行股票	公司非公开发行股票 35,200 万股，募集资金 431,200.00 万元。
19	2015-11-25	非公开发行限售股上市流通	公司 2015 年 11 月非公开发行股票 35,200 万股中 24,640 万股限售股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让的限售条件履行完毕，解除限售上市流通。
20	2017-3-16	限制性股票激励	2017 年 2 月 13 日，基于股东大会的授权，公司第九届董事局第五次会议审议通过了《关于向公司限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，董事局确定本次限制性股票的授予日为 2017 年 2 月 13 日；授予对象为 181 人，为目前担任公司董事（不含外部董事）、高级管理人员以及中层管理人员；拟授予的限制性股票为 817 万股，占公司股本的 0.70%。 2017 年 3 月 16 日，公司第九届董事局第七次会议审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》。鉴于《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》中确定的 21 名激励对象由于个人原因自愿放弃认购限制性股票，合计 37.50 万股，根据公司 2017 年第一次临时股东大会授权，董事局对激励对象人数及授予限制性股票数量进行调整。调整后，公司本次限制性股票激励计划授予的激励对象由 181 人调整为 160 人，授予限制性股票数量由 817 万股调整为 779.50 万股。除上述调整外，其他方案要素均与公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过的股权激励方案一致。

21	2017-6-7	利润分配、资本公积金转增股本	以公司方案实施前的公司总股本 1,176,840,620 股为基数，以资本公积金向 2017 年 6 月 7 日为股权登记日登记在册的全体股东每股派发现金红利 0.8 元（含税），以资本公积向全体股东每股转增 0.8 股，共计派发现金红利 941,472,496 元，转增 941,472,496 股，本次分配后公司股份总数为 2,118,313,116 股。
22	2018-3-28	股份划转	国务院国资委同意华发物业、华发汽车分别将所持公司 21,723,332 股和 21,723,343 股股份无偿划转给华发综合。
23	2018-8-1	第一次回购注销部分限制性股票	注销回购股份 360,000 股。
24	2019-4-22	第二次回购注销部分限制性股票	注销上述回购股份 306,000 股，并于 2019 年 6 月 13 日完成工商登记变更。
25	2019-4-26	限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁	符合限制性股票第一个解锁期解锁条件的激励对象共计 143 人，可解锁的限制性股票数量 3,332,250 股，占公司当前总股本的 0.16%。
26	2019-12-12	第三次回购注销部分限制性股票	发行人于 2019 年 12 月 12 日注销回购股份 391,500 股及第二次回购中尚未完成回购注销的限制性股票 36,000 股，合计注销回购股份 427,500 股。
27	2020-4-29	限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁	符合限制性股票第二个解锁期解锁条件的激励对象共计 137 人，可解锁的限制性股票数量 3,197,250 股，占公司当前总股本的 0.15%。
28	2021-2-9	第四次回购注销部分限制性股票	发行人注销回购股份 31,500 股。
29	2021-4-29	限制性股票激励计划授予的限制性股票第三个解锁期解锁	符合限制性股票第三个解锁期解锁条件的激励对象共计 136 人，可解锁的限制性股票数量 3,188,250 股，占公司当前总股本的 0.15%。
30	2021-11-3	第五次回购注销部分限制性股票	注销回购股份 27,000 股。
31	2022-4	限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁	2022 年 4 月 27 日，发行人召开了第十届董事局第十五次会议和第十届监事会第六次会议，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁的议案》。根据公司《关于限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁暨上市流通公告》，本次符合限制性股票第四个解锁期解锁条件的激励对象共计 130 人，可解锁的限制性股票数量 3,152,250 股，占公司当期总股本的 0.15%。

32	2023-10	向特定对象发行股票	截至 2023 年 10 月 24 日，华发股份本次向特定对象发行股票总数量为 635,000,000 股，募集资金总额为人民币 5,124,450,000.00 元，扣除不含增值税发行费用人民币 82,077,181.99 元后，实际募集资金净额为人民币 5,042,372,818.01 元，其中计入股本人民币 635,000,000.00 元，计入资本公积人民币 4,407,372,818.01 元。
33	2023-12	第六次回购注销部分限制性股票	注销回购股份 9,000 股。
34	2024-5	向特定对象发行股票部分解禁上市	2023 年 10 月，公司向特定对象所发行的股票为有限售条件的流通股，除公司控股股东华发集团认购的股份限售期为 18 个月外，其余发行对象认购的股份限售期为 6 个月。2024 年 5 月，16 名对象持有的限售股份上市。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、1992 年 10 月，公司更名

公司成立时名称为“珠海经济特区华发房地产股份有限公司”，1992 年 10 月，经珠海市经济体制改革委员会以珠体改委[1992]93 号文批准，公司更名为“珠海华发实业股份有限公司”，即现名。

2、1998 年 11 月，股权转让

1998 年 11 月，经广东省证券监督管理委员会粤证监发[1998]95 号文批准，深圳投资基金管理公司将其所持有的 60 万股法人股转让给华发集团。本次股权转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	168,400,000	70.17%
2	珠海市投资管理公司	4,800,000	2.00%
3	珠海经济特区房地产开发总公司	4,800,000	2.00%
4	华发集团工会等内部职工股东	62,000,000	25.83%
合计		240,000,000	100.00%

3、2000 年 5 月，股权转让

2000 年 5 月，经珠海市国有资产经营管理局珠国经权字[2000]73、79 号文和珠海市经济体制改革委员会以珠体改委[2000]27 号批准，珠海市联基投资控股有限公司（原“珠海市投资管理公司”）向珠海经济特区华发汽车展销中心转

让其持有的 480 万股股份；珠海经济特区房地产开发总公司向珠海经济特区华发物业管理公司转让其持有的 480 万股股份。

本次股权转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	168,400,000	70.17%
2	华发汽车	4,800,000	2.00%
3	华发物业	4,800,000	2.00%
4	华发集团工会等内部职工股东	62,000,000	25.83%
合计		240,000,000	100.00%

4、2000 年 12 月，股份回购

为改善公司股权结构、盘活国有资产，进一步突出公司主营业务并拓展公司发展空间，2000 年 12 月，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[2000]24 号文、广东省财政厅粤财企[2000]232 号文和广东省经济贸易委员会粤经贸监督[2000]1053 号文批准，经公司 2000 年第一次临时股东大会表决同意，向大股东华发集团回购 1 亿股法人股，股份总数减至 14,000 万股。

回购减资时，广东大正联合资产评估有限责任公司对公司全部资产和负债进行评估并出具了大正联合评报字（2000）155 号《资产评估报告》，评估结果已经广东省财政厅以粤财企[2000]224 号文确认。深圳华鹏会计师事务所对回购后公司实收资本进行验证并出具了深华资验字（2000）第 373 号《验资报告》。

本次股份回购后，股权结构变更为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	68,400,000	48.86%
2	华发汽车	4,800,000	3.43%
3	华发物业	4,800,000	3.43%
4	华发集团工会等内部职工股东	62,000,000	44.28%
合计		140,000,000	100.00%

5、2001 年 2 月，股权转让

2001 年 2 月，为规范公司股权结构，经珠海市体改委以珠体改委[2001]5 号文批准，华发集团工会将所持的 316.45 万股内部职工股转让给华发集团并变更为国有法人股同时相应减少内部职工股数量。本次股权转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	71,564,500	51.12%
2	华发汽车	4,800,000	3.43%
3	华发物业	4,800,000	3.43%
4	内部职工股东	58,835,500	42.02%
合计		140,000,000	100.00%

6、2002 年 6 月，股权转让

2002 年 6 月 25 日，经珠海市人民政府以珠府办函[2002]48 号函批准，华发集团受让部分个人股东持有的公司内部职工股 75.50 万股并变更为国有法人股同时相应减少内部职工股数量。本次股权转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	72,319,500	51.66%
2	华发汽车	4,800,000	3.43%
3	华发物业	4,800,000	3.43%
4	内部职工股东	58,080,500	41.48%
合计		140,000,000	100.00%

7、2004 年 2 月，首次公开发行上市

2004 年 2 月 5 日，经中国证监会证监发行字[2004]7 号文批准，公司向社会公开发行 6,000 万股人民币普通股 A 股，并于 2004 年 2 月 25 日在上交所挂牌上市，股票简称“华发股份”，证券代码“600325”。发行结束后，公司股份总数由 14,000 万股增至 20,000 万股。

此次公开发行业经华证会计师事务所有限公司出具华证验字[2004]第 2 号《验资报告》验证。

首次公开发行后，公司股本结构如下：

股份类别	持股数量（股）	持股比例
国有法人股	81,919,500	40.96%
其中：华发集团	72,319,500	36.16%
华发汽车	4,800,000	2.40%
华发物业	4,800,000	2.40%
内部职工股	58,080,500	29.04%
社会公众股	60,000,000	30.00%
股份总数	200,000,000	100.00%

8、2005 年 8 月，股权分置改革

2005 年 8 月 12 日，经公司 2005 年第一次临时股东大会审议通过股权分置改革方案，公司非流通股股东华发集团、珠海经济特区华发汽车展销中心、珠海经济特区华发物业管理有限公司及暂不上市内部职工股股东向改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股支付 3 股对价股份，向改革方案实施股权登记日登记在册的内部职工股股东每持有 10 股发行后三年可上市流通内部职工股支付 0.7 股对价股份。2005 年 8 月国务院国有资产监督管理委员会以国资产权[2005]941 号文批准公司非流通股股东在本次股权分置改革中涉及的国有股转让行为。本次股权分置方案实施后，公司 20,000 万股股份均为流通股，其中：有限售条件的股份为 12,200 万股、占公司总股本的 61%，无限售条件的股份为 7,800 万股、占公司总股本的 39%。股权分置改革实施后，公司股本结构如下：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	122,000,000	61.00%
无限售条件流通股：	78,000,000	39.00%
股份总数	200,000,000	100.00%

9、2005 年 10 月，资本公积金转增股本

2005 年 9 月 30 日，公司 2005 年第三次临时股东大会审议通过资本公积金转增股本方案，以公司 2005 年 6 月 30 日总股本 2 亿股为基数，以资本公积金向 2005 年 10 月 27 日为股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 3 股，转增后公司股份总数为 2.60 亿股。

此次资本公积金转增股本业经华证会计师事务所有限公司以华证验字[2005]第 27 号《验资报告》验证。

此次资本公积转增股本实施后，公司股权结构如下：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	158,600,000	61.00%
无限售条件流通股：	101,400,000	39.00%
股份总数	260,000,000	100.00%

10、2007 年 2 月，内部职工股上市流通

根据中国证监会证监发行字[2004]7 号文有关内部职工股上市流通的批准及 2005 年 8 月 18 日实施的《股权分置改革方案》，公司暂不上市内部职工股及发行后三年可上市流通内部职工股合计 80,487,658 股已于 2007 年 2 月 12 日开始上市流通，股本结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	78,112,342	30.04%
无限售条件流通股：	181,887,658	69.96%
股份总数	260,000,000	100.00%

11、2007 年 4 月，可转换公司债券转股

2006 年 7 月 27 日，经中国证监会证监发行字[2006]50 号文核准，公司向社
会公开发售 43,000 万元可转换公司债券（以下简称“华发转债”），并于 2006 年
8 月 11 日上市交易。至 2007 年 4 月 2 日（赎回登记日）已有 429,756,000 元的
华发转债按 7.68 元的转股价格转为公司 A 股股票，累计转股 55,957,539 股，
2007 年 4 月 3 日起华发转债已停止交易和转股，并于 2007 年 4 月 13 日从上交
所摘牌。华发转债转股后，公司股份总数由 260,000,000 股增至 315,957,539 股。

上述股本于 2007 年 4 月 11 日业经天健华证中洲（北京）会计师事务所有
限公司以天健华证中洲验（2007）GF 字第 010003 号《验资报告》验证。

本次可转债转股后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	78,112,342	24.72%
无限售条件流通股：	237,845,197	75.28%
股份总数	315,957,539	100.00%

12、2008 年 2 月，资本公积金转增股本

公司 2008 年 2 月 13 日召开的 2007 年年度股东大会审议通过了资本公积金
转增股本方案，公司以 2007 年末总股本 315,957,539 股为基数，以资本公积金
向全体股东每 10 股转增 10 股，公司于 2008 年 2 月 27 日实施上述方案，股份
总数增至 631,915,078 股。

本次资本公积金转增股本后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例

有限售条件流通股:	156,224,684	24.72%
无限售条件流通股:	475,690,394	75.28%
股份总数	631,915,078	100.00%

13、2008 年 5 月，配售股份

经中国证监会证监许可[2008]491 号文核准，公司向截至股权登记日（2008 年 5 月 9 日）在中国结算上海分公司登记在册的公司全体股东（股份总数 631,915,078 股），按照每 10 股配 3 股的比例配售股份，配股缴款期内共计配售 185,130,542 股，公司股份总数增至 817,045,620 股。

本次配股经天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司以天健华证中洲验（2008）GF 字第 010012 号《验资报告》验证。

本次配股后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股:	203,092,088	24.86%
无限售条件流通股:	613,953,532	75.14%
股份总数	817,045,620	100.00%

14、2009 年 3 月，有限售条件的流通股上市流通

公司股东华发集团、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司已履行了《珠海华发实业股份有限公司股权分置改革说明书》中作出的限售承诺，经向上交所申请，原股权分置改革中的有限售条件的流通股共 156,224,684 股于 2009 年 3 月 27 日上市流通，变为无限售条件的流通股份。同时，上述股东参与了公司以 2008 年 5 月 9 日为股权登记日的股份配售，共认购 46,867,404 股，已履行了参与配股时的锁定承诺，经向上交所申请，配股新增的股份 46,867,404 股于 2009 年 3 月 27 日上市流通，变为无限售条件的流通股份。前述有限售条件流通股解禁后，公司总股本为 817,045,620 股，均为无限售条件流通股，股本结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股:	0.00	0.00%
无限售条件流通股:	817,045,620	100.00%
股份总数	817,045,620	100.00%

15、2015 年 11 月，非公开发行股票

2015 年 11 月，经证监会《关于核准珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]2455 号）文件核准，公司非公开发行股票 35,200 万股，募集资金 431,200.00 万元，并经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华验字[2015]001160 号《验资报告》验证。本次非公开发行股票后，公司股本结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	352,000,000	30.11%
无限售条件流通股：	817,045,620	69.89%
股份总数	1,169,045,620	100.00%

16、2016 年 11 月，非公开发行限售股上市流通

2016 年 11 月，公司 2015 年 11 月非公开发行股票 35,200 万股中 24,640 万股限售股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让的限售条件履行完毕，解除限售上市流通。截至 2016 年 12 月 31 日，公司股本结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	105,600,000	9.03%
无限售条件流通股：	1,063,445,620	90.97%
股份总数	1,169,045,620	100.00%

17、2017 年 3 月，实施限制性股票激励计划

2017 年 1 月 20 日，公司收到控股股东华发集团转来的珠海市国资委《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》（珠国资【2017】34 号），经报请广东省人民政府国有资产监督管理委员会审核，广东省人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于同意珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》（粤国资函【2017】86 号），原则同意公司实施限制性股票激励计划。

2017 年 2 月 9 日，公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过《关于<限制性股票激励计划（草案修订稿）>的议案》《关于提请股东大会授权董事局全权办理本次股权激励计划相关事宜的议案》等。

2017 年 2 月 13 日，公司第九届董事局第五次会议及第九届监事会第四次会议分别审议通过了《关于向公司限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票

的议案》，确定本次限制性股票的授予日为 2017 年 2 月 13 日；授予对象为 181 人，为目前担任公司董事（不含外部董事）、高级管理人员以及中层管理人员；拟授予的限制性股票为 817 万股，占公司股本的 0.70%。

2017 年 3 月 16 日，公司第九届董事局第七次会议及第九届监事会第六次会议分别审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》。鉴于《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》中确定的 21 名激励对象由于个人原因自愿放弃认购限制性股票，合计 37.50 万股，根据公司 2017 年第一次临时股东大会授权，董事局对激励对象人数及授予限制性股票数量进行调整。调整后，公司本次限制性股票激励计划授予的激励对象由 181 人调整为 160 人，授予限制性股票数量由 817 万股调整为 779.50 万股。除上述调整外，其他方案要素均与公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过的股权激励方案一致。

本次限制性股票激励计划后，公司股本结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	113,395,000	9.64%
无限售条件流通股：	1,063,445,620	90.36%
股份总数	1,176,840,620	100.00%

18、2017 年 6 月，利润分配、资本公积金转增股本

2017 年 4 月 28 日，公司 2016 年年度股东大会审议通过利润分配及资本公积金转增股本方案，以公司方案实施前的公司总股本 1,176,840,620 股为基数，以资本公积金向 2017 年 6 月 7 日为股权登记日登记在册的全体股东每股派发现金红利 0.8 元（含税），以资本公积向全体股东每股转增 0.8 股，共计派发现金红利 941,472,496 元，转增 941,472,496 股，本次分配后公司股份总数为 2,118,313,116 股。此次资本公积转增股本实施后，公司股本结构如下：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	204,111,000	9.64%
无限售条件流通股：	1,914,202,116	90.36%
股份总数	2,118,313,116	100.00%

19、2018 年 8 月，第一次回购注销部分限制性股票

2018 年 1 月 24 日，公司召开了第九届董事局第二十四次会议及第九届监事会第十五次会议，分别审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的 8 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 396,000 股进行回购注销，回购价格为 4.52 元/股，回购价款总计 1,789,920.00 元人民币。上述议案已经公司于 2018 年 2 月 12 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过。2018 年 7 月 31 日，公司收到《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，上述尚未解锁的 396,000 股限制性股票中的 360,000 股限制性股票已全部过户至公司回购专用证券账户。公司于 2018 年 8 月 1 日注销上述回购股份 360,000 股。本次回购注销部分限制性股票后，公司股本结构如下：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	203,751,000	9.62%
无限售条件流通股：	1,914,202,116	90.38%
股份总数	2,117,953,116	100.00%

20、2018 年 11 月，非公开发行限售股上市流通

2017 年 6 月 7 日，公司实施 2016 年年度利润分配及资本公积金转增股本方案（每 10 股转增 8 股）后，公司股本数量由 1,176,840,620 股变为 2,118,313,116 股。其中，股东华发集团持有限售股份数量由 105,600,000 股增加至 190,080,000 股。

2018 年 11 月，华发集团持有的限售股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让的限售条件履行完毕，解除限售上市流通。本次限售股上市流通后，公司股本结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	13,671,000	0.65%
无限售条件流通股：	2,104,282,116	99.35%
股份总数	2,117,953,116	100.00%

21、2019 年 4 月，第二次回购注销部分限制性股票

2019 年 1 月 30 日，公司召开了第九届董事局第四十八次会议及第九届监事会第二十二次会议，分别审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚

未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的 9 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 306,000 股进行回购注销。上述议案已经公司于 2019 年 2 月 18 日召开的 2019 年第二次临时股东大会审议通过。2019 年 4 月 19 日，公司收到《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，公司第一次回购中尚未完成回购注销的限制性股票合计 36,000 股，及第二次回购中的 306,000 股限制性股票中的 270,000 股已全部过户至公司回购专用证券账户。发行人已于 2019 年 4 月 22 日注销上述回购股份 306,000 股，并于 2019 年 6 月 13 日完成工商登记变更。本次回购注销部分限制性股票后，公司股本结构如下：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	13,365,000	0.63%
无限售条件流通股：	2,104,282,116	99.37%
股份总数	2,117,647,116	100.00%

22、2019 年 5 月，限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁

2019 年 4 月 26 日，发行人召开了第九届董事局第五十次会议和第九届监事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁的议案》，公司独立董事发表了同意的独立意见，公司监事会对本次股票解锁发表了核查意见。根据公司《关于限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁暨上市流通公告》，本次符合限制性股票第一个解锁期解锁条件的激励对象共计 143 人，可解锁的限制性股票数量 3,332,250 股，占公司当期总股本的 0.16%。

本次限制性股票解锁后，发行人股本结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	10,032,750	0.47%
无限售条件流通股：	2,107,614,366	99.53%
股份总数	2,117,647,116	100%

23、2019 年 12 月，第三次回购注销部分限制性股票

2019 年 9 月 27 日，公司召开了第九届董事局第五十九次会议及第九届监事会第二十六次会议，分别审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》、《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票

的议案》，决定将已不符合激励条件的 5 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 391,500 股进行回购注销。2019 年 10 月 14 日，公司 2019 年第九次临时股东大会审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。发行人已于 2019 年 12 月 12 日注销上述回购股份 391,500 股及第二次回购中尚未完成回购注销的限制性股票 36,000 股，合计注销回购股份 427,500 股。此次回购注销部分限制性股票后，公司股本结构如下：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	9,605,250	0.45%
无限售条件流通股：	2,107,614,366	99.55%
股份总数	2,117,219,616	100.00%

24、2020 年 4 月，限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁

2020 年 4 月 29 日，发行人召开了第九届董事局第七十次会议和第九届监事会第三十次会议，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁的议案》，公司独立董事发表了同意的独立意见，公司监事会对本次股票解锁发表了核查意见。根据公司《关于限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁暨上市流通公告》，本次符合限制性股票第二个解锁期解锁条件的激励对象共计 137 人，可解锁的限制性股票数量 3,197,250 股，占公司当期总股本的 0.15%。

本次限制性股票解锁后，发行人股本结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	6,408,000	0.30%
无限售条件流通股：	2,110,811,616	99.70%
股份总数	2,117,219,616	100%

25、2021 年 2 月，第四次回购注销部分限制性股票

2020 年 9 月 4 日，公司召开了第九届董事局第七十六次会议及第九届监事会第三十二次会议，分别审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将本次限制性股票的回购价格调整为 3.47 元/股，并将已不符合激励条件的 2 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 31,500 股进行回购

注销。2020年9月21日，公司2020年第六次临时股东大会就上述事宜审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。发行人已于2021年2月9日注销上述回购股份31,500股。此次回购注销部分限制性股票后，公司股本结构如下：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	6,376,500	0.30%
无限售条件流通股：	2,110,811,616	99.70%
股份总数	2,117,188,116	100%

26、2021年4月，限制性股票激励计划授予的限制性股票第三个解锁期解锁

2021年4月29日，发行人召开了第九届董事局第九十次会议和第九届监事会第三十七次会议，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第三个解锁期解锁的议案》。公司独立董事发表了同意的独立意见，公司监事会对本次股票解锁发表了核查意见。根据公司《关于限制性股票激励计划授予的限制性股票第三个解锁期解锁暨上市流通公告》，本次符合限制性股票第三个解锁期解锁条件的激励对象共计136人，可解锁的限制性股票数量3,188,250股，占公司当期总股本的0.15%。

本次限制性股票解锁后，发行人股本结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	3,188,250	0.15%
无限售条件流通股：	2,113,999,866	99.85%
股份总数	2,117,188,116	100.00%

27、2021年12月，第五次回购注销部分限制性股票

2021年10月18日，公司召开了第十届董事局第八次会议及第十届监事会第三次会议，分别审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的4名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计27,000股进行回购注销。2021年11月3日，公司2021年第七次临时股东大会就上述事宜审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。发行人计划注销上述回购股份27,000

股。发行人于 2021 年 12 月 28 日注销该部分股票。此次回购注销部分限制性股票后，公司股本结构如下：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	3,161,250	0.15%
无限售条件流通股：	2,113,999,866	99.85%
股份总数	2,117,161,116	100.00%

28、2022 年 4 月，限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁

2022 年 4 月 27 日，发行人召开了第十届董事局第十五次会议和第十届监事会第六次会议，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁的议案》。公司独立董事发表了同意的独立意见，公司监事会对本次股票解锁发表了核查意见。根据公司《关于限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁暨上市流通公告》，本次符合限制性股票第四个解锁期解锁条件的激励对象共计 130 人，可解锁的限制性股票数量 3,152,250 股，占公司当期总股本的 0.15%。

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	9,000	0.0004%
无限售条件流通股：	2,117,152,116	99.9996%
股份总数	2,117,161,116	100.00%

29、2023 年 10 月，向特定对象发行股票

2022 年 12 月 5 日，公司召开第十届董事局第二十三次会议，审议并通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》《关于公司非公开发行股票方案的议案》《关于公司非公开发行股票预案的议案》《关于公司非公开发行股票<募集资金运用可行性分析报告>的议案》《关于制定<未来三年（2023-2025）股东回报规划>的议案》《关于提请股东大会授权董事局全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》《关于与华发集团签订<附条件生效的股份认购协议>暨重大关联交易的议案》等与本次发行 A 股股票相关的事项。

2022 年 12 月 21 日，公司召开 2022 年第六次临时股东大会，审议并通过了上述议案，并授权董事局全权办理本次发行 A 股股票相关事项。

2023年2月22日，公司召开第十届董事局第二十四次会议，审议并通过了《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于公司向特定对象发行股票预案（修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行股票<募集资金运用可行性报告（修订稿）>的议案》《关于公司向特定对象发行股票摊薄即期回报与公司拟采取填补措施（修订稿）的议案》《关于修订并重新签署与华发集团之间签订的<附条件生效的股份认购协议>的议案》等议案。

2023年3月10日，公司召开2023年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议案》。

2023年9月20日，公司召开第十届董事局第三十次会议，审议通过了《关于公司向特定对象发行股票相关授权的议案》。

2022年12月15日，公司收到控股股东华发集团转发的珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票及珠海华发集团有限公司参与认购的意见》（珠国资〔2022〕270号），同意公司本次发行股票方案。

2023年8月3日，公司收到上交所出具的《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票审核意见的通知》，审核意见为“珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票申请符合发行条件、上市条件和信息披露要求。本所将在履行相关程序并收到你公司申请文件后提交中国证监会注册。”

2023年9月13日，公司收到中国证监会于2023年9月6日出具的《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2023〕2084号），中国证监会同意公司向特定对象发行股票的注册申请，该批复自同意注册之日起12个月内有效。

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）于2023年10月25日出具的《珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票后实收股本的验资报告》（大华验字[2023]000618号），截至2023年10月24日，华发股份本次向特定对象发行股票总数量为635,000,000股，募集资金总额为人民币5,124,450,000.00元，扣除不含增值税发行费用人民币82,077,181.99元后，实际募集资金净额为人民

币 5,042,372,818.01 元，其中计入股本人民币 635,000,000.00 元，计入资本公积人民币 4,407,372,818.01 元。

本次发行前后，公司股本结构变化情况如下：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	635,009,000	23.07%
无限售条件流通股：	2,117,152,116	76.93%
股份总数	2,752,161,116	100.00%

30、2023 年 12 月，第六次回购注销部分限制性股票

2022 年 4 月 27 日，公司召开了第十届董事局第十五次会议和第十届监事会第六次会议，审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。2022 年 5 月 13 日，公司召开了 2022 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。2022 年 6 月 14 日，公司召开了第十届董事局第十六次会议，会议审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》。根据《上市公司股权激励管理办法》及公司《限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，由于原激励对象赵劫、郑旭斌等 2 人因个人原因已离职，已不符合公司限制性股票激励计划中有关激励对象的规定，公司决定取消上述激励对象资格并回购注销其已获授但尚未解锁的全部限制性股票共计 9,000 股。2022 年 6 月 14 日，公司召开第十届董事局第十六次会议及第十届监事会第七次会议，审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》，决定将本次限制性股票的回购价格调整为 2.56 元/股；2023 年 11 月 13 日，公司召开第十届董事局第三十三次会议及第十届监事会第十九次会议，审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》，决定将本次限制性股票的回购价格调整为 2.19 元/股。

本次回购注销完成后，公司无限售条件流通股将由 2,117,161,116 股减至 2,117,152,116 股。2023 年 12 月 6 日，该部分限制性股票完成注销，发行人已依法办理相关工商变更登记手续。此次回购注销部分限制性股票后，公司股本结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	635,000,000	23.07%
无限售条件流通股：	2,117,152,116	76.93%

股份总数	2,752,152,116	100.00%

31、2024 年 5 月，向特定对象发行股票部分解禁上市

2023 年 10 月，公司向特定对象所发行的股票为有限售条件的流通股，除公司控股股东华发集团认购的股份限售期为 18 个月外，其余发行对象认购的股份限售期为 6 个月。2024 年 5 月，16 名对象持有的限售股份上市。

限售股份上市后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数（股）	持股比例
有限售条件流通股：	180,911,500	6.57%
其中：华发集团	180,911,500	6.57%
无限售条件流通股：	2,571,240,616	93.43%
其中：华发集团	544,056,483	19.77%
华发综合发展	48,877,280	1.78%
华金证券融汇 314 号单一资产管理计划	42,000,000	1.53%
股份总数	2,752,152,116	100.00%

截至募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 2,752,152,116 元，发行人股权结构及股东情况未发生重大不利变化。

发行人于 2004 年 2 月 25 日在上海证券交易所上市，股票代码为“600325”。

（三）实际控制人情况

发行人实际控制人为珠海市国资委，报告期内实际控制人未发生变化。

（四）重大资产重组情况

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

（五）发行人前十名股东持股情况

截至 2025 年 6 月末，发行人前 10 名股东持股情况如下：

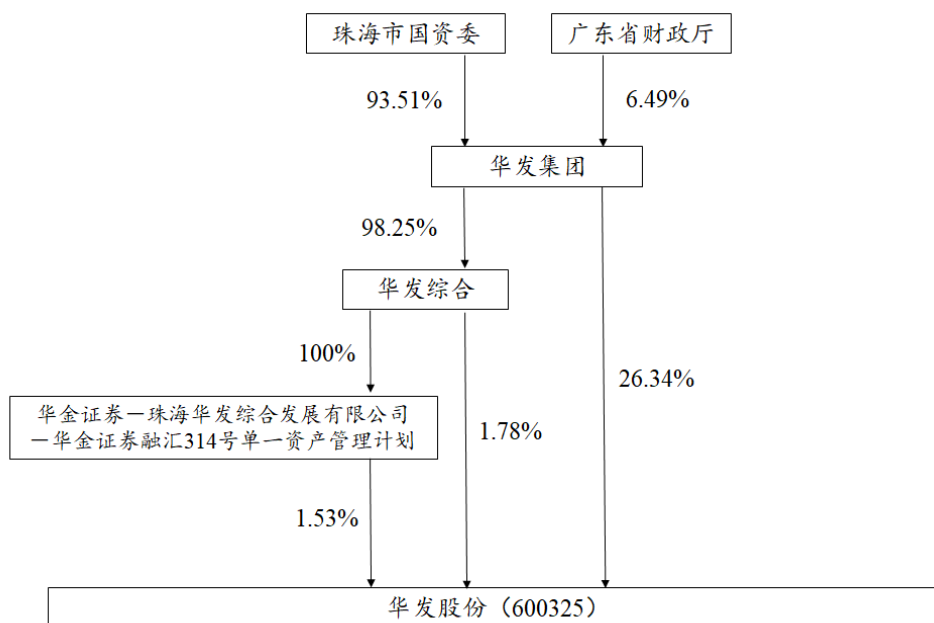
表：前 10 名股东及其持股情况

股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）
珠海华发集团有限公司	724,967,983	26.34
王秀娟	66,946,575	2.43
中央汇金资产管理有限责任公司	64,827,120	2.36
全国社保基金四一三组合	64,551,056	2.35
珠海华发综合发展有限公司	48,877,280	1.78
华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇 314 号单一资产管理计划	42,000,000	1.53
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	32,823,203	1.19
历呈林	29,040,171	1.06
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	28,093,485	1.02
全国社保基金一一二组合	25,887,200	0.94
合计	1,128,014,073	41.00

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2025 年 6 月末，发行人股权结构如下所示：



（二）发行人控股股东基本情况

发行人控股股东为华发集团，为国有控股公司。截至 2025 年 6 月末，华发集团直接及间接通过子公司华发综合发展及其一致行动人 314 号资产管理计划控制发行人 29.64%的股份。

公司名称：珠海华发集团有限公司

成立时间：1986 年 5 月 14 日

注册资本：1,691,978.971564 万元

住所：珠海市拱北联安路 9 号

法定代表人：谢伟

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；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）

华发集团成立于 1986 年 5 月 14 日，为珠海市国资委下属的国有控股公司，是珠海两家龙头国企之一，也是珠海最大的综合型企业集团和全国知名的领先企业，于 2016 起连续八年跻身“中国企业 500 强”，2023 年位列“中国企业 500 强”第 169 位，成功入选国务院国企改革“双百企业”并获评全国标杆。华发集团不仅是珠海市重要的国有资产和城市基础设施运营主体，还肩负着珠海十字门中央商务区的总体规划、土地一级开发和基础设施建设以及珠海市保障性住房建设等重要工作，目前已形成了以城市基础设施运营为主业，以房地产股权投资和现代服务业为配套，以金融投资为支撑的业务体系。

截至 2024 年末，珠海华发集团有限公司资产总计 7,292.85 亿元，负债合计 5,563.19 亿元，所有者权益合计 1,729.66 亿元；2024 年度，华发集团实现营业收入 1,521.23 亿元，净利润 21.15 亿元。

（三）实际控制人基本情况

珠海市国资委持有华发集团 93.51%的权益，为公司实际控制人。

（四）股权质押及争议情况

截至 2025 年 6 月末，发行人控股股东华发集团持有的发行人股份不存在股权质押情况，也不存在其他质押、冻结的权利限制及权属纠纷情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司基本情况

截止到 2024 年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 792 户，发行人主要子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1、珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	55,500.00	珠海市	咨询与服务	100		设立
2、珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	咨询与服务	100		设立
3、珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	咨询与服务	100		设立
4、珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	咨询与服务	100		设立
5、珠海华铸供应链有限公司	珠海市	10,000.00	珠海市	咨询与服务	100		设立
6、珠海铎国商贸有限公司	珠海市	20,408.16	珠海市	批发、零售	49	51	设立
7、珠海市海川地产有限公司	珠海市	100,903.61	珠海市	房地产开发	50.2		同一控制下企业合并
8、珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	房地产开发	100		设立
9、珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	房地产开发		100	设立
10、珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	200,020.00	珠海市	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
11、广州华发实业发展有限公司	广州市	1,000.00	广州市	房地产开发	100		设立
12、广州华藤实业发展有限公司	广州市	1,000.00	广州市	房地产开发		100	设立
13、江门华发置业有限公司	江门市	1,000.00	江门市	房地产开发		100	设立

14、潮州华发实业发展有限公司	潮州市	5,000.00	潮州市	房地产开发		100	设立
15、成都华旭房地产开发有限公司	成都市	1,000.00	成都市	房地产开发		100	设立
16、惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	1,000.00	惠州市	房地产开发		100	设立
17、昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	5,000.00	昆明市	房地产开发		100	设立
18、深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	1,000.00	深圳市	房地产开发		100	设立
19、湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	1,000.00	湛江市	房地产开发		100	设立
20、长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	1,000.00	长沙市	房地产开发		100	设立
21、重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	1,000.00	重庆市	房地产开发		100	设立
22、中山市华发房地产开发有限公司	中山市	5,063.00	中山市	房地产开发	100		设立
23、上海铎福创盛企业发展有限公司	上海市	1,000.00	上海市	房地产开发	100		设立
24、南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	1,000.00	南京市	房地产开发		100	设立
25、苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	1,000.00	苏州市	房地产开发		100	设立
26、无锡铎泓置业有限公司	无锡市	1,000.00	无锡市	房地产开发		100	设立
27、杭州铎泓置业有限公司	杭州市	1,000.00	杭州市	房地产开发		100	设立
28、北京华发置业有限公司	北京市	1,000.00	北京市	房地产开发		100	设立
29、武汉华发置业有限公司	武汉市	1,000.00	武汉市	房地产开发	100		设立
30、上海铎发创盛置业有限公司	上海市	60,000.00	上海市	房地产开发	100		设立
31、绍兴铎泽置业有限公司	绍兴市	50,000.00	绍兴市	房地产开发		100	设立
32、徐州铎发置业有限公司	徐州市	70,000.00	徐州市	房地产开发		19.43	设立
33、西安铎富永盛置业有限公司	西安市	1,000.00	西安市	房地产开发		100	设立
34、沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	190,990.00	沈阳市	房地产开发	100		设立

35、青岛华发投资有限公司	青岛市	1,000.00	青岛市	房地产开发	100		设立
36、大连华藤房地产开发有限公司	大连市	30,000.00	大连市	房地产开发	80	20	非同一控制下企业合并
37、郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州市	1,000.00	郑州市	房地产开发		100	设立
38、威海华发房地产开发有限公司	威海市	175,800.00	威海市	房地产开发	88.4	11.6	设立
39、华发物业服务集团有限公司	香港	港元 300	百慕大	物业服务		100	同一控制下企业合并
40、华发物业服务集团有限公司	珠海市	5,000.00	珠海市	物业服务		100	同一控制下企业合并
41、珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	50,000.00	珠海市	商业运营管理	100		设立
42、珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	700.00	珠海市	房地产营销	90	10	设立
43、珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	城市更新管理	100		设立
44、珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	20,000.00	珠海市	建筑设计	90	10	设立
45、广东华发中新科技投资控股有限公司	珠海市	10,000.00	珠海市	投资管理	65		非同一控制下企业合并
46、HUAFA INDUSTRIAL (HK) LIMITED	香港	港元 7678	香港	地产贸易	100		设立
47、铎发置业（澳门）有限公司	澳门	AUD7500.00	澳门	地产贸易	90	10	设立
48、华发实业(美国)有限公司	美国	美元 60.00	美国	房地产开发		100	设立
49、珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	100.00	珠海市	物业代理		100	设立
50、华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海市	1,000.00	珠海市	物业租赁	100		设立
51、珠海华绮投资有限公司	珠海市	10,000.00	珠海市	投资与资产管理	100		设立

注：注册资本未特别说明外，均为人民币。

截至 2024 年末，发行人持股比例未超过 50%但纳入合并范围的子公司一共 64 家，纳入合并范围的原因：发行人在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。

截至 2024 年末，发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的子公司一共 8 家，发行人及下属子公司对上表中持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据为：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。

（二）发行人重要子公司的主要财务数据

2024 年末（度），发行人重要子公司主要财务数据如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	珠海市海川地产有限公司	房地产开发	50.20	13,532,613.20	5,364,287.28	8,168,325.92	2,076,524.10	-36,589.80	是

1、珠海市海川地产有限公司

珠海市海川地产有限公司成立于 2008 年 01 月 14 日，注册地位于珠海市香洲区昌盛路 155 号新建厂房（研发中心）718 室，注册资本为 100,903.61 万元，法定代表人为向宇。经营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：城市绿化管理；园林绿化工程施工；会议及展览服务。（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）。

2024 年末，珠海市海川地产有限公司总资产 13,532,613.20 万元，总负债 5,364,287.28 万元，2024 年度实现营业收入 2,076,524.10 万元，净利润-36,589.80

万元。2024 年度珠海市海川地产有限公司净利润较 2023 年度降幅较大，主要系 2024 年度营业成本同比上升较多所致。

（三）发行人重要的合营或联营企业

截至 2024 年末，发行人重要的合营或联营企业如下：

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京华崧房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		50.00	权益法
太仓仁铎房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发		49.00	权益法
上海古锋房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发		49.00	权益法
杭州兆宜企业管理有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		49.00	权益法

发行人重要联营、合营公司情况如下：

1、南京华崧房地产开发有限公司

南京华崧房地产开发有限公司成立于 2017 年 7 月 27 日，注册资本 16.45 亿元，法定代表人为张勇，经营范围：许可项目：房地产开发经营；食品互联网销售；餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；演出经纪；营业性演出；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建筑智能化系统设计；建设工程设计（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；房地产咨询；停车场服务；非居住房地产租赁；会议及展览服务；商业综合体管理服务；娱乐性展览；劳动保护用品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；广告设计、代理；广告发布；广告制作；母婴用品销售；礼仪服务；体育用品及器材零售；体育用品设备出租；消防器材销售；新能源汽车整车销售；汽车销售；游乐园服务；餐饮管理；营销策划；办公用品销售；日用百货销售；服装服饰零售；鞋帽零售；珠宝首饰零售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；化妆品零售；包装材料及制品销售；家具销售；家用电器销售；灯具销售；卫生洁具销售；电子产品销售；针纺织品销售；皮革制品销售；通讯设备销售；礼品花卉销售；体育

赛事策划；体育竞赛组织；照相机及器材销售；园林绿化工程施工；专用设备修理；建筑物清洁服务；金属门窗工程施工；普通机械设备安装服务；专业设计服务；网络技术服务；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；计算机及办公设备维修；计算机及通讯设备租赁；安全技术防范系统设计施工服务；建筑材料销售；安防设备销售；住房租赁；商务代理代办服务；自费出国留学中介服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；组织文化艺术交流活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（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）。

截至 2024 年末，该公司总资产 70.95 亿元，总负债 48.59 亿元，净资产 22.36 亿元。2024 年度，该公司营业收入 1.32 亿元，净利润 6.10 亿元。

2、太仓仁铎房地产开发有限公司

太仓仁铎房地产开发有限公司成立于 2020 年 7 月 9 日，注册资本 33.30 亿元，法定代表人为沈浦阳，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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；建筑材料销售（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）。

截至 2024 年末，该公司总资产 39.59 亿元，总负债 2.44 亿元，净资产 37.14 亿元。2024 年度，该公司营业收入 60.84 亿元，净利润 5.82 亿元。

3、上海古锋房地产开发有限公司

上海古锋房地产开发有限公司成立于 2022 年 6 月 27 日，注册资本 26.58 亿元，法定代表人为于雷，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：停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理咨询；建筑材料销售。（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）。

截至 2024 年末，该公司总资产 36.31 亿元，总负债 3.51 亿元，净资产 32.81 亿元。2024 年度，该公司营业收入 39.66 亿元，净利润 6.96 亿元。

4、杭州兆宜企业管理有限公司

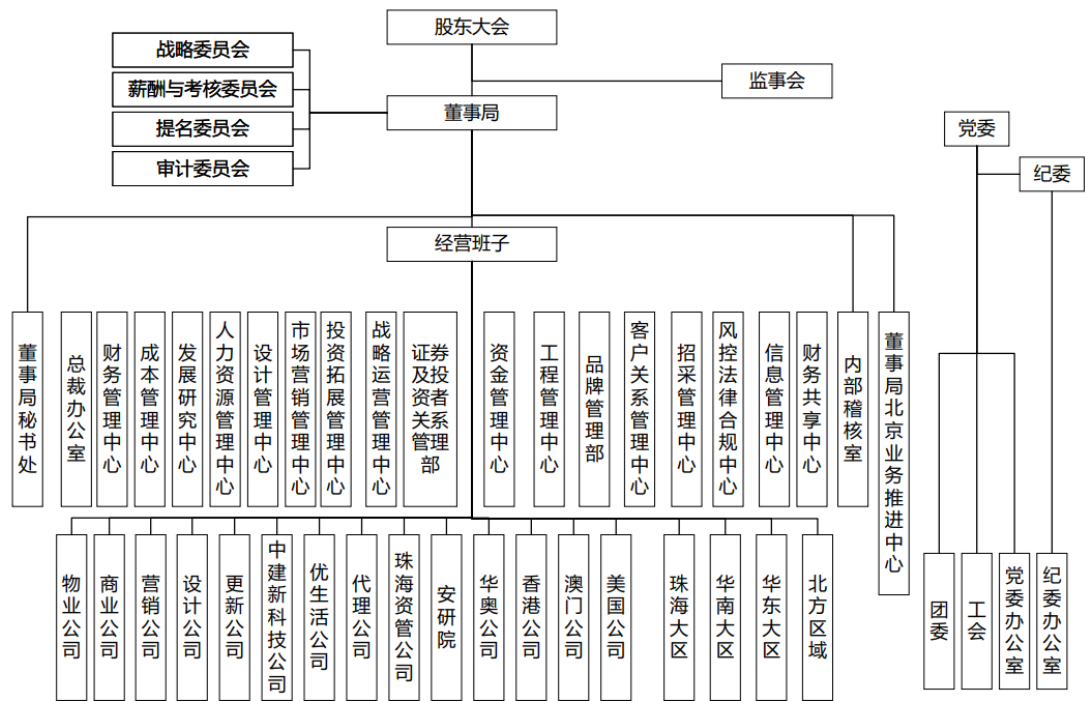
杭州兆宜企业管理有限公司成立于 2022 年 7 月 12 日，注册资本 28.88 亿元，法定代表人为马政纲，经营范围：一般项目：企业管理咨询；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2024 年末，该公司总资产 46.35 亿元，总负债 3.43 亿元，净资产 42.92 亿元。2024 年度，该公司营业收入 51.79 亿元，净利润 6.05 亿元。

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

公司建立、健全了法人治理结构，有完善的股东会、董事局和管理层的独立运行机制，同时公司建立了与生产经营相适应的组织架构，保障了公司的运营效率。截至募集说明书签署日，公司组织结构如图所示：



注：根据发行人 2025 年 7 月 29 日发布的《珠海华发实业股份有限公司关于取消监事会、修订公司《章程》及修订、制定和废止公司部分管理制度的公告》，为进一步提高公司治理水平，促进公司规范运作，根据最新修订的《公司法》及中国证监会《上市公司章程指

引》等法律、法规和规范性文件的修订情况，结合公司实际情况，公司拟取消监事会，由审计委员会行使监事会职权，并相应修订《珠海华发实业股份有限公司章程》(以下简称“《章程》”)。同时，公司拟同步修订《章程》附件，即《股东会议事规则》和《董事局议事规则》，同时废止《监事会议事规则》。2025年8月13日，发行人召开2025年第五次临时股东大会决议，审议通过了《关于取消监事会并修订公司《章程》及其附件的议案》、《关于修订公司部分管理制度的议案》。截至本募集说明书签署日，公司治理结构、组织机构仍在变更中，尚未完成。

发行人根据《公司法》等有关法律、法规的规定制定了公司章程，设立了股东会、董事局和经营管理层。公司治理结构与治理制度建设的具体情况如下：

股东会

股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1、选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- 2、审议批准董事局的报告；
- 3、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 5、对发行公司债券作出决议；
- 6、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 7、修改公司章程；
- 8、对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- 9、审议批准章程规定须经股东会审议通过的担保事项；
- 10、审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；
- 11、审议批准变更募集资金用途事项；
- 12、审议股权激励计划和员工持股计划；
- 13、审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会可以授权董事局对发行公司债券作出决议。

董事局

公司董事局由十四名董事组成，其中独立董事五名。设董事局主席一名，董事局副主席一至三名。董事局行使下列职权：

- 1、负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- 2、执行股东会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 6、拟订公司重大收购、回购本公司股份或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案；
- 7、在股东会授权范围内，决定公司经营事宜，包括但不限于公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；
- 8、决定公司内部管理机构的设置；
- 9、决定聘任或者解聘公司总裁、董事局秘书及其他高级管理人员并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- 10、制定公司的基本管理制度；
- 11、制订公司章程的修改方案；
- 12、管理公司信息披露事项；
- 13、向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- 14、听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- 15、法律、法规或公司章程规定，以及股东会授予的其他职权。

超过股东会授权范围的事项，应当提交股东会审议。

公司董事局设置审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权。

各主要职能部门主要职能

1、董事局秘书处：协助公司董秘，完成公司治理、信息披露、公共关系管理、监管部门沟通、规范运作服务等工作。

2、财务管理中心：负责财务制度及管理体的建立、会计核算管理、财务预决算管理、税务管理、财务信息统筹、投资支持等。

3、人力资源管理中心：负责人力资源规划、招聘管理、薪酬体系管理、员工培训发展、员工关系管理等。

4、投资拓展管理中心：主要负责土地信息收集、编写可研报告、组织投资决策会议等。

5、资金管理中心：负责公司融资工作、资金调拨、参与财务预算管理及地块投资管理等。

6、证券及投资者关系管理部：负责公司资本运作、市值管理、投资者关系管理等工作。

7、市场营销管理中心：负责组织公司市场研究，包括牵头项目定位管理、市场调研，以及协助目标项目可行性研究；负责公司营销管理，包括建立和完善营销管控体系、下属公司营销工作的统筹管理和全程参与营销示范展示区设计，以及施工过程的效果把控；负责公司宣传推广管理，包括公司品牌管理和维护，以及对公司广告、宣传推广工作进行统筹管理。

8、设计管理中心：负责公司各类设计标准指引的制定和落实；负责下属公司方案设计的进度、效果把控及审核审批；负责施工图进度把控和重要节点的审核审批；负责各项目示范展示区的设计及示范区施工过程中的效果监控；负责协助投资拓展中心对拟竞买或收购用地进行规划及建筑设计研究，并提出相关建议。

9、风控法律合规中心：负责项目投资的法律风险控制、对股份公司的日常

经营决策进行法律风险控制以及相关法律指导和培训。

10、总裁办公室：负责文秘管理、行政与督办管理、档案管理等，对下属综合服务中心进行管理。

11、发展研究中心：负责实时跟踪及研究国家宏观政策、区域政策、产业政策，以及产业组织的发展规律；在价值链系统内寻找公司的发展方向和业务机会，进行相应专项研究。

12、战略运营管理中心：负责制定公司发展纲要、发展规划以及年度战略实施方案定期检视总部及下属公司的战略执行情况；公司经营计划与绩效管理，管控体系的研究、建立和业务流程优化，经营数据收集、整理、分析及报送和管理。

13、工程管理中心：负责制定工程项目质量、进度和安全管理的相关制度和标准，并对各下属公司落实情况进行监督管理。

14、成本管理中心：负责目标成本管理、项目后成本管理，对成本进行有效控制。

15、招采管理中心：负责完善华发股份招标采购管理制度和规范流程，推动采购工作的开展，确保招标采购流程规范。

16、客户关系管理中心：负责公司客户管理体系的规划和建设、客户关系维护和投诉处理等管理。

17、信息管理中心：负责公司信息化体系的规划和建设，负责公司信息化系统的维护。

18、品牌管理部：负责统筹协调股份公司总部、各区域/城市公司以及职能公司的品牌管理及策划推广相关工作，并对其进行规划、指导与督导。

（二）内部管理制度

发行人已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

1、财务管理制度

发行人实行“统一管理，分级分部门分项目核算”体制。财务管理以守法经营、厉行节约、谨慎理财、资金优化配置实现公司效益最大化为基本原则。

在财务管理机构的设置及人员方面，发行人设财务管理中心，下属公司设立财务部的，需报公司财务总监审核、总裁审定后，经公司董事局批准，并在公司财务管理中心备案。不单独设立财务部的下属公司之业务由公司财务管理中心负责办理。根据部门需要，合理设置工作岗位，各财务岗位的具体职责按财务人员岗位责任制度执行。

在预算管理方面，发行人执行全面预算管理，以“实事求是，精打细算，量入为出，厉行节约”为原则，具体按公司预算管理制度执行。发行人以充分的技术和市场论证为基础，并结合相关预算资料，合理预测公司的收入成本费用，做出合理和切实可行的财务预算，充分发挥预算管理在推动公司实现发展战略过程中积极作用。

2、关联交易管理制度

发行人明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

3、投资管理制度

发行人的对外投资活动主要为房地产项目投资，具有单笔金额大、区域分布广、行业政策波动性强等突出特点。

发行人制定了合理的投资管理制度，由公司投资管理工作小组负责组织管理，由董事局统一决策，真正将项目投资立项作为风险防控的核心，保证资金的安全运行，实现合理配置企业资源，创造良好经济效益。

4、融资管理制度

发行人及下属子公司的融资活动严格按照相关监管部门的监管规定执行，同时严格遵循公司章程等内部制度的要求，根据公司实际需求，制定年度融资计划，统筹管理子公司融资行为，控制融资方式和融资成本，力求降低融资成本，控制财务风险。

5、人力资源管理制度

发行人根据经营目标和业务需要，科学合理地制定人力资源总体规划以及人员招聘补充计划、晋升计划、培训计划、配备计划等多项人事管理计划。

6、审计制度

发行人设立审计委员会，审计委员会向公司董事局负责并报告工作。审计委员会主要负责年度审计正常开展以及财务报表评价、决议，确保了财务信息的可靠性与完整性。

7、对外担保管理制度

发行人建立了严格的对外担保管理制度，对外担保实行统一管理，对符合条件、同时具有较强的偿债能力的公司经公司董事局或股东会批准后方可提供担保。

8、分红管理制度

发行人建立了科学、持续、稳定的分红管理机制，对现金分红政策、股东回报规划、分红决策、监督约束等方面，维护了股东的合法权益和利益，保证了公司的稳健发展。

9、子公司管理制度

发行人明确了子公司的范围，在组织架构、财务管理、人力资源管理、审计管理、考核管理、信息披露管理等多个管理制度方面均涉及了对子公司的管理要求，有效促进各控股（参股）子公司规范、高效、有序运作，提高公司投资效益。

10、突发事件应急预案

为抵御日常经营过程中的突发性风险，发行人设立了针对突发事件的应急预案，对包括突发事件适用范围、组织体系及职责、预警和预防机制、突发事件应急处置方案、突发事件信息披露制度等方面做出了明确规定。预案涉及的突发事件为突然发生的、有别于日常经营的、已经或者可能会对公司的经营、财务状况以及对公司的声誉产生重大影响的、需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。预案适用于发行人、发行人各职能部门及各全资、控股子公司内突然发生，严重影响或可能转化为严重影响公司治理和正常生产经营的紧急事件的处置。发行人设立了重大突发事件应急处置领导小组，由董事长担任组长，统一领导公司突发事件应急处置，就相关重大问题做出决策和部署，根据需要研究决定公司对外发布事件信息。公司各部门、各下属公司及分支机构责任人作为突发事件的预警、预防工作第一负责人，定期检查及汇报部门或公司有关情况，应急处置领导小组对预警信息进行分析调查，必要时启动应急处置方案。应急处置领导小组确定突发事件后，应根据突发事件性质及事态严重程度，及时组织召开会议，决定启动专项应急预案，并针对不同突发事件，成立相关的处置工作小组，及时开展处置工作。

11、信息披露制度

发行人制定了《珠海华发实业股份有限公司公司债券信息披露管理制度》。在该制度中发行人明确了关于公司债券信息披露的内容和标准；详细描述了信息披露的程序；确定了信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责。披露制度还详细阐述信息披露相关文件、资料的档案管理方法，说明了在信息披露过程中对于相关人员的失职情况所应采取的责任追究和处理措施。

12、安全生产制度

为贯彻执行“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，发行人制定了《房产开发项目质量管理制度》，有效地预防安全事故的发生，保障了员工的健康与安全，确保公司生产经营的正常进行。

13、预算管理制度

发行人制定了《预算管理制度》，每年根据公司发展战略，兼顾市场情况和自身的生产开发能力提出年度预算方针和目标，制定年度财务预算初案，报公司总经理办公会议审议。财务部根据总经理办公会议审议的年度预算初案，编制年度预算计划书并下达至公司各部门及下属公司。各下属公司根据批准的年度财务预算，在规定的审批权限内按公司批准的审批程序执行。预算外的收支必须上报公司并按公司规定的审批权限和程序审批。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1、业务独立

发行人拥有独立的业务经营体系和直接面向市场独立经营的能力，包括拥有独立的采购体系、生产体系与市场营销体系，不存在业务上依赖主要股东及其控制的其他关联方的情况。

2、资产独立

公司具备完整、合法的财产权属凭证并实际占有；商标权等无形资产不存在法律纠纷；公司资产与控股股东、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；公司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。

3、人员独立

发行人董事及其他高级管理人员的聘任均按照《公司法》《公司章程》及其他法律法规所规定的程序进行。发行人的高级管理人员均专职在公司工作，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务、领薪；发行人的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与公司员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

4、财务独立

发行人设有独立的财务会计部门（成本管理部、资金管理部和计划财务管理部），配备了足够数量的专职人员进行财务工作。发行人建立了独立的会计核算体系，并制定了规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人的财务与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》《公司章程》等规定行使股东权利，不越过股东会、董事局等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；发行人财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；发行人独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业共享银行账户；发行人独立办理纳税登记，独立申报纳税。

5、机构独立

发行人按照《公司法》《上市公司章程指引》等有关法律、法规和规范性文件的相关要求，制定了《公司章程》，建立健全了以股东会为最高权力机构、董事局为决策机构、审计委员会为监督机构、总裁和其他高级管理人员为执行机构的法人治理结构，并根据生产经营的需要设置了相应的职能部门。发行人的组织机构独立于控股股东及实际控制人，与持有发行人 5%以上股份的股东及其关联企业不存在混合经营、合署办公的情形。发行人完全拥有机构设置自主权。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人董事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

表：发行人高层管理者情况

姓名	职务	性别	任职期限
郭凌勇	董事局主席	男	2025 年 5 月至今
陈茵	董事局副局长、总裁	女	2021 年 5 月至今
汤建军	董事局副局长	男	2021 年 5 月至今
刘颖喆	董事、执行副总裁	男	2025 年 7 月至今
向宇	董事、执行副总裁	男	2025 年 7 月至今
谢伟	董事	男	2021 年 5 月至今
俞卫国	董事	男	2021 年 5 月至今
郭瑾	董事	女	2021 年 5 月至今
许继莉	董事	女	2021 年 5 月至今
周涛	独立董事	男	2025 年 1 月至今
王跃堂	独立董事	男	2021 年 5 月至今
丁煌	独立董事	男	2021 年 5 月至今
高子程	独立董事	男	2021 年 5 月至今
秦昕	独立董事	男	2025 年 1 月至今
戴戈纓	执行副总裁	男	2021 年 5 月至今
叶宁	执行副总裁	男	2025 年 4 月至今
杨拥军	财务总监	男	2025 年 4 月至今
侯贵明	董事局秘书	男	2021 年 5 月至今

1、董事

郭凌勇：男，1973 年出生，大学学历。曾任珠海华发集团有限公司总经理助理、副总经理；珠海一字门中央商务区建设控股有限公司常务副总经理、总经理、董事长；珠海投资控股有限公司党委书记、董事长；珠海珠免集团股份有限公司董事长。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长，本公司董事局主席。

陈茵：女，1970 年出生，博士研究生学历，现任本公司董事局副局长、总裁、华南大区董事长。

汤建军：男，1969 年出生，硕士研究生学历。历任珠海市香洲区唐家镇镇长、镇人大主席、镇委书记、珠海市大学园区工作委员会副主任、珠海市政府副秘书长、佛山市政府副秘书长、佛山市南海区常委、组织部长、区编委办主任、人才办主任、佛山市委副秘书长、珠海市国资委正处级干部、本公司副总

裁。现任本公司董事局副主席、华发实业（美国）有限公司董事长、CEO。

刘颖喆：男，汉族，1975年10月出生；本科学历，清华大学建筑学专业。曾任建设部建筑设计研究院助理建筑师；广州珠江地产设计部建筑师、经理助理；上海合生创展设计部副经理，项目公司副总经理，华东商业地产设计总监；上海中锐地产集团设计总监兼上海区域公司常务副总经理；龙湖地产集团上海地区副总经理、大连地区公司总经理；泰禾集团总裁助理兼上海区域总经理、泰禾集团副总裁兼上海区域总裁。现任华发股份执行副总裁、董事，华东大区董事长。

向宇：男，土家族，1971年10月出生；博士研究生学历；中共党员。曾任武汉中央商务区城建开发有限公司董事长；华夏幸福基业股份有限公司高级副总裁兼南方总部江南区域总经理；现任华发股份执行副总裁、董事，珠海大区董事长，华南大区副董事长、总经理。

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，珠海华发集团财务有限公司董事，珠海华发投资控股集团有限公司董事长、总裁，本公司董事。

俞卫国：男，1966年出生，硕士研究生学历，中国注册造价工程师、中国注册资产评估师、高级审计师。现任本公司董事。

郭瑾：女，1972年出生，本科学历。最近五年内曾任珠海华发投资控股集团有限公司党委书记、副总经理、常务副总经理，珠海华金资本股份有限公司董事、总裁。现任华发集团董事、副总经理，珠海华发科技产业集团有限公司董事长，珠海华发投资控股集团有限公司董事，珠海华金资本股份有限公司董事长，珠海光库科技股份有限公司董事长，高景太阳能股份有限公司董事，方正科技集团股份有限公司董事，珠海华金领创基金管理有限公司董事长、总经理，珠海发展投资基金管理有限公司董事。华金证券股份有限公司董事，华发股份董事。

许继莉：女，1971年出生，硕士研究生学历。最近五年任职情况：担任华发集团副总经理、首席资金官、资金总监，珠海华发综合发展有限公司董事长、

总经理，珠海华发集团财务有限公司董事长，珠海华发商贸控股有限公司董事长，珠海华发投资控股集团有限公司董事，北京迪信通商贸股份有限公司董事长、总裁，珠海华建联合投资控股有限公司董事长、总经理，成发企业有限公司董事，裕发（澳门）有限公司董事，华发股份董事。现任华发集团副总经理、资金总监，珠海华发综合发展有限公司董事长、总经理，珠海华发集团财务有限公司董事长，珠海华发商贸控股有限公司董事长，珠海华发投资控股集团有限公司董事，北京迪信通商贸股份有限公司董事长、总裁，珠海华建联合投资控股有限公司董事长、总经理，成发企业有限公司董事，裕发（澳门）有限公司董事，华发股份董事。

周涛：男，1983 年出生，本科学历。现任北京国枫律师事务所合伙人、证券法律业务内核召集人，深圳市律师协会律师事务所管理与合作促进工作委员会委员，现任本公司独立董事。

王跃堂：男，1963 年出生，博士研究生学历。最近五年工作经历：担任南京大学会计学系教授，宝胜科技创新股份有限公司独立董事，中央商场集团股份有限公司独立董事。现任南京大学会计学系教授，宝胜科技创新股份有限公司独立董事，上海浦东发展银行股份有限公司监事，南京中央商场（集团）股份有限公司独立董事，现任本公司独立董事。

丁煌：男，1964 年出生，法学博士。现任武汉大学二级教授、“珞珈学者”特聘教授、武汉大学国家治理与公共政策研究中心主任、武汉大学政府治理创新研究中心（湖北省改革智库）主任、公共管理学科行政管理专业和应急管理及国际法学科跨域公共治理专业跨学科博士生导师，本公司独立董事。

高子程：男，1962 年出生，博士学历。现任北京市中创律师事务所律师，中华全国律师协会会长、北京市律师协会会长，第十三届全国人大代表，第十五届北京市人大代表、内司委员，中国仲裁法学研究会副会长，中国国际商会商法与惯例委员会副主席，中国国际商会企业责任与反腐败委员会副主席，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，北京市法学会副会长，北京市公益法律服务促进会副会长，中央财经大学客座教授，本公司独立董事。

秦昕：男，1987 年出生，博士研究生学历。历任中山大学管理学院助理教

授、副教授，曾任广东丸美生物技术股份有限公司、广东明阳电气股份有限公司独立董事。现任中山大学管理学院教授、副院长，本公司独立董事。

2、非董事高级管理人员

戴戈纓：男，1968 年出生，硕士研究生学历。现任公司执行副总裁、首席运营官、首席营销官。

叶宁：男，满族，1979 年 4 月出生；本科学历，毕业于黑龙江大学；中共党员。曾任中国工商银行珠海分行业务部副总经理，珠海华金资本股份有限公司董事、执行副总裁，香港庄臣控股有限公司董事，珠海华发集团有限公司资金副总监，珠海华发投资控股集团有限公司副总裁，珠海市海融投资有限公司董事长、总经理，珠海华薇投资有限公司董事等职务。现任华发股份首席资金官、华金资产管理（深圳）有限公司董事长、珠海华润银行股份有限公司董事、英飞尼迪资本管理有限公司董事、金埔园林股份有限公司董事、华金国际投资管理有限公司董事、珠海市铎顺投资有限公司董事、中咨（北京）私募基金管理有限公司董事、珠海市安居集团有限公司董事、珠海华发宜居置业有限公司董事等职务。

杨拥军：男，汉族，1978 年 8 月出生；本科学历。曾任重庆天健会计师事务所审计五部项目经理；龙湖集团控股有限公司西安公司财务总监、广州公司副总经理、集团财务副总经理、智创生活 CFO\执行董事；现任华发股份副首席财务官。

侯贵明：男，1972 年出生，硕士研究生学历。现任本公司董事局秘书，华发置业（澳门）有限公司董事长、总经理。

（二）公司董事和高级管理人员的任职资格

发行人董事和高级管理人员均为完全民事行为能力人，不存在《公司法》第一百七十八条规定的不得担任公司董事和高级管理人员的情形，同时也不存在下列情形：

- 1、被中国证监会处以证券市场禁入处罚，期限未满的；

2、最近三十六个月内受到中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；

3、因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查。

公司董事和高级管理人员符合法律、法规规定的任职资格，不存在不得担任公司董事和高级管理人员的法定情形，并按照《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度聘任；公司董事和高级管理人员已经了解公司规范运作有关的法律法规，知悉作为公司董事和高级管理人员的法定义务和责任，具备管理公司的能力。

（三）公司董事和高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至 2024 年末，持有发行人股份的董事、高级管理人员情况如下：

姓名	职务	持股数量（股）	持股比例（%）
李光宁	董事局主席	1,301	0.0001
陈茵	董事局副局长、总裁	602,260	0.0219
郭凌勇	董事局副局长、执行副总裁	450,000	0.0164
汤建军	董事局副局长	216,000	0.0078
俞卫国	董事	486,000	0.0177
张延	董事、执行副总裁	492,000	0.0179
戴戈纓	执行副总裁	13,500	0.0005
侯贵明	董事局秘书	499,602	0.0182

注：上表为截止到 2024 年末持股以及职务情况

除上述情况外，发行人董事和高管人员均未持有发行人股份及债券。

七、主要业务板块运营情况

（一）发行人营业总体情况

根据《国民经济行业分类》（2019 年修订），发行人属于房地产业，代码：K70。

发行人的经营范围：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: 销售代理; 建筑材料销售; 建筑装饰材料销售; 金属材料销售; 五金产品批发; 五金产品零售; 化工产品销售(不含许可类化工产品); 非居住房地产租赁。(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)。

公司的主营业务为房地产开发与经营, 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。

(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期, 发行人营业收入情况如下:

单位: 万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发收入	3,450,113.63	90.32	5,571,892.93	92.88	6,835,015.42	94.74	5,678,392.77	93.94
其他业务收入	369,744.30	9.68	427,343.84	7.12	379,475.57	5.26	366,295.21	6.06
合计	3,819,857.93	100.00	5,999,236.77	100.00	7,214,490.99	100.00	6,044,687.97	100.00

最近三年及一期, 发行人营业成本情况如下:

单位: 万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发成本	2,938,712.83	89.62	4,774,528.56	92.88	5,605,812.43	94.92	4,528,765.48	93.83
其他业务成本	340,406.40	10.38	365,892.97	7.12	300,258.97	5.08	297,997.78	6.17
合计	3,279,119.23	100.00	5,140,421.53	100.00	5,906,071.41	100.00	4,826,763.26	100.00

最近三年及一期, 发行人营业毛利润情况如下:

单位: 万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	511,400.80	94.57	797,364.37	92.84	1,229,202.99	93.95	1,149,627.29	94.39
其他业务	29,337.90	5.43	61,450.87	7.16	79,216.60	6.05	68,297.43	5.61
合计	540,738.70	100.00	858,815.24	100.00	1,308,419.59	100.00	1,217,924.72	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利率情况如下：

业务板块名称	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房地产开发	14.82%	14.31%	17.98%	20.25%
其他业务	7.93%	14.38%	20.88%	18.65%
综合毛利率	14.16%	14.32%	18.14%	20.15%

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 6,044,687.97 万元、7,214,490.99 万元、5,999,236.77 万元及 3,819,857.93 万元，营业收入以房地产开发收入为主，发行人房地产开发收入对同期营业收入的贡献分别为 93.94%、94.74%、92.88%及 90.32%。2023 年度房地产开发收入较 2022 年度增加 1,156,622.65 万元，增幅为 20.37%。2024 年度房地产开发收入较 2023 年度减少 1,263,122.49 万元，降幅为 18.48%。房地产开发收入是发行人营业收入的主要来源。

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 1,217,924.72 万元、1,308,419.59 万元、858,815.24 万元及 540,738.70 万元，毛利润以房地产开发为主要来源，报告期内，房地产开发业务毛利润在营业毛利润中占比分别为 94.39%、93.95%、92.84%及 94.57%。最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 20.15%、18.14%、14.32%及 14.16%。近年来，发行人营业毛利率主要受房地产市场整体行情波动以及结转项目结构变化影响而有所降低。

（三）主要业务板块运营情况

1、房地产开发

（1）土地储备策略

公司结合自身品牌形象和产品定位，主要在珠海市及部分一二线城市的核心优良地段获取优质土地，并保持土地储备规模能够满足未来 4-5 年开发需求。公司会对拟进入城市的经济总量、发展趋势、人口、消费能力以及当地房地产行业规模、发展速度、竞争对手等进行综合分析及判断，并决定是否进入该城市。公司本着塑造品牌、打造精品的经营策略，对拟进入的城市进行严格的筛选，并控制进入地区和城市的数量。

目前，通过土地竞拍获得土地是公司获取土地的主要方式。城市公司负责其区域范围内土地信息收集（已进驻的城市）或由投资拓展中心派专人负责土地信息收集（未进驻的目标城市），编制《项目简报》向投资拓展中心报告，由投资拓展中心对地块进行深入调研，撰写项目可行性研究报告后，上报公司投资管理工作小组审议，并根据授权范围上报股东会或董事局批准后实施竞拍，资金管理中心负责准备资金，由参与地块竞买的公司财务部门负责按《出让合同》的约定完成付款工作。

从公司土地储备的具体执行情况看，近年来公司拿地及开发的节奏呈逐步放缓的趋势。公司购地支出总体呈增加趋势，主要系近年来公司购地策略改变，主要向一、二线和经济实力较强的三线城市发展，所购地块位置较好，购地成本较高。公司部分高价地块采取共同出资的形式取得，在一定程度上降低了公司购地资金支出的压力和风险。

从公司土地储备的区域分布看，公司在巩固珠海市场的同时，加大在上海、杭州、武汉、南京、成都地区的土地获取力度，项目区域布局进一步优化。

总体看，公司土地储备规模较大，近年来逐步向一线及重要二、三线城市拓展，土地储备区域分布较为合理，土地储备质量较高，能够满足未来几年开发需求。

（2）采购模式

公司以房地产开发与经营为核心业务，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，工程主要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，监督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，公司统一编制《集中采购年度计划表》，并按计划采购。公司建立了严格的供应商管理体系包括了供应商筛选、审查等环节，并将合格的供应商列入供应商数据库。中标后与该供应商签订战略合作协议，并将中标供应商资料通知各有关部门及各城市公司，根据项目公司的具体情况向其提供签订战略合作协议的供应商品牌、联系方式、销售单价等信息。每年公司会对供应商进行考评，对供应商的供货质量、供货速度、及配套服务进行专项打分，并向供应商进行反馈，以利改进，对不合格的供应商或警告后屡次不改的供应商予以淘汰。由于该类材料在市场上可供选择的品牌较多，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。

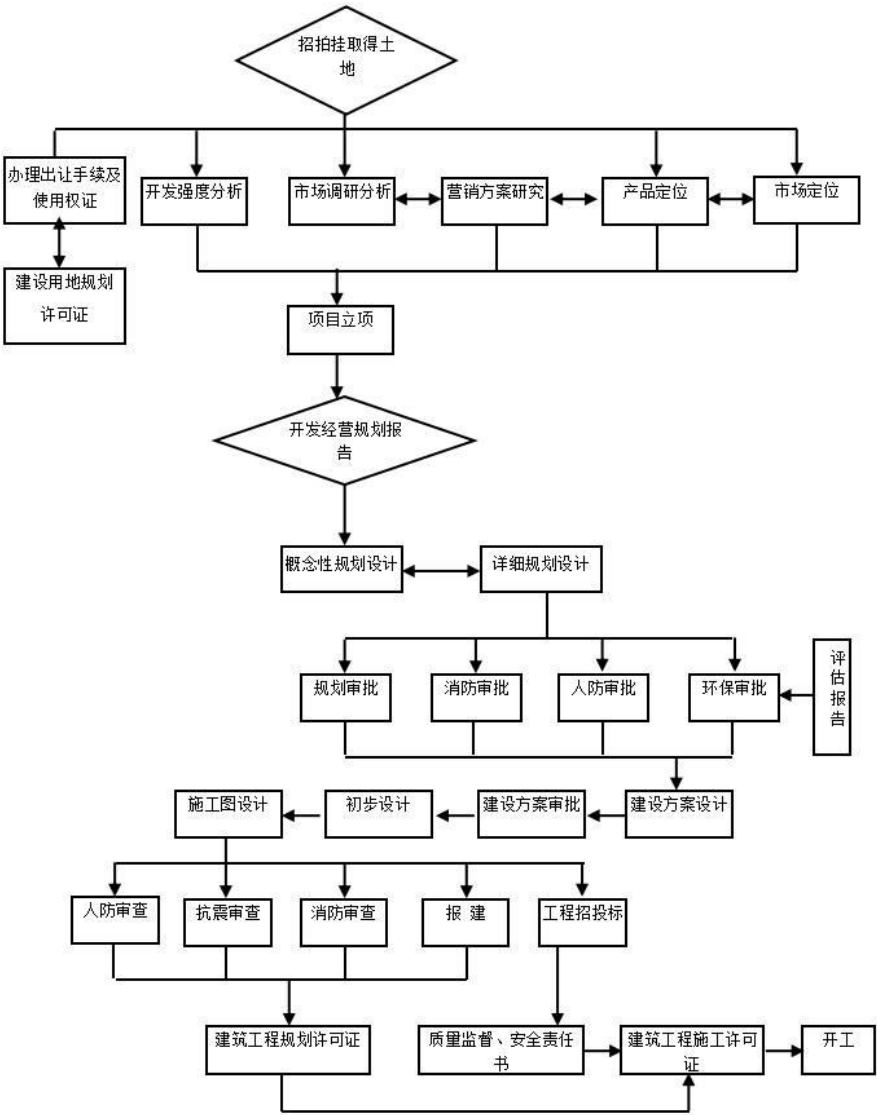
工作职责		参与部门
1、取得土地	城市客户需求分析	市场营销管理中心
	城市宏观数据分析研究	战略运营管理中心
	综合上述数据推荐重点发展区域和城市并决定合作开发的模式	投资拓展中心
	准备资金筹集	资金管理中心
2、经营计划及预算	项目启动后起草经营计划	城市公司
	审核计划草案制定最终经营计划	战略运营管理中心
	根据公司制定的计划确定项目预算	财务管理中心
3、产品计划	设计产品概念及设计方案	城市公司
	审核修改设计方案	设计公司
	协助修改设计方案	工程管理中心
	协助修改设计方案预算	成本管理中心
4、成本及合同招标价格	根据设计方案制定目标成本及合同招标价	城市公司
	审核确认成本价格	成本管理中心
5、招标采购	草拟招标文件，选择入围供应商	城市公司
	审核招标文件，备案入围供应商	招采管理中心
6、销售与宣传	审核销售、宣传方案	市场营销管理中心
	草拟宣传方案，执行销售方案	城市公司
	执行宣传方案	文传公司
	执行营销方案	营销公司

1) 房地产项目开发流程

执行上述六步之后项目进入项目后评价流程，先由城市公司起草后评价报告，由参与流程的部门例如成本管理中心、工程管理中心、招采管理中心、资

金管理中心等协助审核修改，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：



(3) 销售模式

1) 经营的市场定位和主要消费群体

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异化消费群体定位。如华发新城、华发世纪城定位为面向有稳定收入的企事业单位人员、自由职业者及珠海普通市民，拓展客户为内地及港澳台、外籍置业人士；生态庄园、水郡花园则由于自然生态环境优越，面对的是以自住和度假为主、注重个性品位、经济条件富裕的客户群。

2) 房地产项目的开发模式、产品类型

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

3) 销售理念及主要销售模式

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

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

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

4) 房地产项目的定价模式

公司对开发产品进行定价时，主要考虑以下因素：

- ①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；
- ②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；
- ③项目的地理位置是决定其销售价格的基本因素；
- ④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；
- ⑤项目的自然景观和人文景观决定楼盘的整体档次；

- ⑥项目的规划设计及功能定位决定楼盘的消费群体；
- ⑦政府的规划及落实情况决定了楼盘的潜在价值；
- ⑧其他同区域、同档次在售楼盘的价格；
- ⑨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。

(4) 业务经营情况

1) 项目建设情况

2024 年，发行人新开工面积 94.59 万平方米，竣工面积 488.33 万平方米。2024 年度，发行人新开工面积同比 2023 年减少 53.80%，竣工面积同比 2023 年减少 5.17%；截至 2024 年末，发行人在建面积 835.63 万平方米。公司在建面积较大，能够保证公司未来销售的需要，但存在一定的开发资金需求。

2) 房产销售价格及房产销售面积情况

从销售情况看，公司 2024 年实现签约销售面积 369.61 万平方米，实现签约销售金额 1,054.44 亿元；公司 2023 年实现签约销售面积 399.38 万平方米，实现签约销售金额 1,259.88 亿元。从销售价格上看，受制于房地产市场行业影响，2024 年销售均价为 2.85 万元/平方米，2023 年销售均价为 3.15 万元/平方米，较 2023 年下降 9.52%。具体情况如下表所示：

发行人房地产销售情况

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
签约销售面积（万平方米）	369.61	399.38	400.90

签约销售金额（亿元）	1,054.44	1,259.88	1,202.41
签约销售均价（万元/平方米）	2.85	3.15	3.00
结转收入面积（万平方米）	247.27	297.04	251.23
结转收入（亿元）	557.19	683.50	567.84

（5）报告期内销售情况

1）营业收入、营业成本构成情况

①按业务种类列示如下：

单位：万元、%

年度	主营业务收入	主营业务成本	毛利金额	毛利率
2024 年度	5,571,892.93	4,774,528.56	797,364.37	14.31
2023 年度	6,835,015.42	5,605,812.43	1,229,202.99	17.98
2022 年度	5,678,392.77	4,528,765.48	1,149,627.29	20.25
年度	其他业务收入	其他业务成本	毛利金额	毛利率
2024 年度	427,343.84	365,892.97	61,450.87	14.38
2023 年度	379,475.57	300,258.97	79,216.60	20.88
2022 年度	366,295.21	297,997.78	68,297.43	18.65

注：其他业务收入来自于与房产开发相关的物业代理、设计、广告、工程管理、物业相关服务、房屋租赁收入以及体育健身、教育服务等收入。

②主营业务按销售区域列示如下：

单位：万元、%

地区	年度	主营业务收入	主营业务成本	毛利金额	毛利率
华南地区	2024 年度	2,857,067.59	2,346,686.11	510,381.47	17.86
	2023 年度	2,849,657.51	2,139,491.46	710,166.05	24.92
	2022 年度	1,078,158.45	875,672.28	202,486.17	18.78
华东及华中地区	2024 年度	2,192,661.01	1,987,955.23	204,705.78	9.34
	2023 年度	3,416,364.91	2,999,596.48	416,768.43	12.20
	2022 年度	3,606,880.15	2,906,758.84	700,121.31	19.41
北方地区	2024 年度	522,164.33	439,887.22	82,277.11	15.76
	2023 年度	568,993.00	466,724.50	102,268.50	17.97
	2022 年度	993,354.16	746,334.37	247,019.79	24.87

2）主要客户情况

发行人房地产开发以商品住宅为主，其主力客户群一般为个人，客户比较多且分散，单一客户的销售额占全年销售额的比例较低。发行人不存在向单个

客户的销售比例超过销售总额 50%或严重依赖于少数客户之情况。

报告期各期，公司前十大客户中上海铄兑物业管理有限公司、铨金商业运营管理（珠海）有限公司、珠海宜敬住房开发有限公司、珠海宜扬住房开发有限公司为华发集团下属子公司，公司对其销售收入合计分别为 2,254.13 万元、0.00 万元和 30,152.13 万元，占各期营业收入的比例分别为 0.04%、0.00%和 0.50%，占比较小。

公司董事、高级管理人员和核心技术人员在上述客户中均不拥有权益。

3) 主要供应商情况

发行人以房地产开发与经营为核心业务，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。2022-2024 年度发行人前五名供应商采购金额及占比情况如下：

单位：亿元、%

年度	前五名供应商 采购金额	占年度采购总 额的比例	前五名供应商采 购金额中关联方 采购金额	占年度采购总 额的比例
2022 年度	68.25	27.19	39.96	15.92
2023 年度	70.89	33.32	40.15	18.87
2024 年度	54.17	21.47	27.27	10.81

公司董事、高级管理人员和核心技术人员在上述单位中均不拥有权益。

(6) 发行人拥有的主要资质

截至 2025 年 6 月末，发行人及下属子公司所拥有的主要房地产开发资质情况如下：

序号	项目公司	证书编号	有效期至	资质等级
1	杭州铨旭置业有限公司	浙开二 0101-2022-2022-0915 号	2026-3-23	二级
2	杭州锦瑜置业有限公司	浙开二 0101-2019-2022-0759 号	2026-2-9	二级
3	杭州兆裕房地产有限公司	浙开二 0101-2022-2022-0797 号	2026-2-17	二级

4	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	南京 KF15663	2025-10-17	二级
5	上海铎发创盛置业有限公司	沪房管开第 02563 号	2025-11-1	二级
6	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	沪房管开第 0000778 号	2026-2-6	二级
7	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	沪房管开第 02678 号	2025-12-5	二级
8	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	沪房管开第 02707 号	2025-12-12	二级
9	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	沪房管开第 0841 号	2027-2-5	二级
10	上海信浦东岸置业有限公司	沪房管开第 02978 号	2026-3-8	二级
11	上海晋镭房地产开发有限公司	沪房管开第 02973 号	2026-3-6	二级
12	太仓华锦商务咨询有限公司	苏州 KF17444	2025-10-17	二级
13	太仓华淞商务咨询有限公司	苏州 KF17442	2025-10-17	二级
14	上海浦骁房地产开发有限公司	沪房管开第 02611 号	2025-11-16	二级
15	上海浦锋房地产开发有限公司	沪房管开第 0000798 号	2026-8-11	二级
16	上海唐骁房地产开发有限公司	沪房管开第 02513 号	2025-10-14	二级
17	上海顾泓房地产开发有限公司	沪房管开第 02547 号	2025-9-21	二级
18	上海兴铖房地产开发有限公司	沪房管开第 02527 号	2025-10-19	二级
19	上海北铖房地产开发有限公司	沪房管开第 03641 号	2027-3-12	二级
20	上海徐菁房地产开发有限公司	沪房管开第 03217 号	2026-6-20	二级
21	上海泾铖房地产开发有限公司	沪房管开第 03381 号	2026-9-7	二级
22	上海巷铖房地产开发有限公司	沪房管开第 03503 号	2026-12-22	二级
23	上海古骁房地产开发有限公司	沪房管开第 02552 号	2025-10-28	二级
24	上海古锋房地产开发有限公司	沪房管开第 0000800 号	2026-7-21	二级
25	上海铎协房地产开发有限公司	沪房管开第 03662 号	2027-4-8	二级
26	太仓华铷商务咨询有限公司	苏州 KF17538	2026-1-11	二级
27	太仓华铖商务咨询有限公司	苏州 KF17536	2026-1-11	二级
28	太仓华镭商务咨询有限公司	苏州 KF17537	2026-1-11	二级
29	太仓华兴商务咨询有限公司	苏州 KF17535	2026-1-11	二级
30	太仓华鹏商务咨询有限公司	苏州 KF17648	2026-5-28	二级
31	太仓华铎商务咨询有限公司	苏州 KF17647	2026-5-28	二级
32	太仓禾发房地产开发有限公司	苏州 KF16264	2028-4-3	二级
33	苏州铎顺置业有限公司	苏州 KF15963	2028-3-31	二级
34	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	苏州 KF16479	2028-3-31	二级
35	无锡铎博置业有限公司	无锡 KF15506	2028-6-22	二级
36	无锡铎美房地产有限公司	无锡 KF15497	2028-5-27	二级

37	苏州新铨恒建设发展有限公司	苏州 KF17517	2025-12-26	二级
38	太仓铨发房地产开发有限公司	苏州 KF16169	2028-4-3	二级
39	苏州禾发房地产开发有限公司	苏州 KF16901	2028-5-19	二级
40	杭州铨泓置业有限公司	浙开二 0101-2024-2024-1383 号	2027-4-19	二级
41	义乌兆盈房地产有限公司	浙开二 0701-2022-2022-0325 号	2026-2-12	二级
42	杭州铨兆置业有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1331 号	2027-6-22	二级
43	西安华创骐耀置业有限公司	陕建房【2022】2405	2025-11-29	二级
44	北京华发永盛置业有限公司	FS-A-8916	2028-6-5	二级
45	天津华创置业有限公司	津滨海建房证【2019】第 BH2846 号	2025-7-25	二级
46	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	津滨海建房证【2019】第 BH2871 号	2028-5-16	二级
47	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	津滨海建房证【2019】第 BH2870 号	2028-5-16	二级
48	西安华创骐耀置业有限公司	陕建房（2022）2405 号	2025-11-29	二级
49	西安紫海置业有限公司	陕建房（2022）2487 号	2025-12-7	二级
50	西安紫涛置业有限公司	陕建房（2023）267 号	2026-2-21	二级
51	西安华创海川置业有限公司	陕建房（2023）315 号	2026-3-9	二级
52	沈阳铨欣置业有限公司	2101022022032160906	2028-3-20	二级
53	沈阳华壤置业有限公司	2101302023072561870	2026-7-24	二级
54	大连华藤房地产开发有限公司	2102842020042659537	2026-4-6	二级
55	大连华禄置业发展有限公司	2102842019121659289	2027-12-9	二级
56	大连华坤房地产开发有限公司	2102842019060458721	2028-4-23	二级
57	大连华枫房地产开发有限公司	2102842018112758333	2027-10-29	二级
58	郑州华瀚房地产开发有限公司	410166562	2028-1-19	二级
59	威海墨芳城房地产开发有限公司	20522	2025-7-24	二级
60	威海华发房地产开发有限公司	21599	2026-7-23	二级
61	荣成华发房地产开发有限公司	20776	2025-9-4	二级
62	青岛华灿置业有限公司	20220758	2026-8-11	二级
63	武汉华耀房地产开发有限公司	武房开[2023]00601 号	2026-8-22	二级
64	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武房开[2022]00283 号	2028-6-6	二级
65	武汉华发睿光房地产开发有限公司	武房开[2025]00800 号	2028-6-6	二级
66	武汉华川房地产开发有限公司	武房开[2025]00801 号	2028-6-6	二级
67	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	鄂房开[2022]E20100 号	20250916	二级
68	武汉华璋房地产开发有限公司	武新房开[2022]00010 号	20250711	二级

69	成都华锦焱弘实业有限公司	川建房企 51010022	2027-3-25	二级
70	成都华锦铭弘实业有限公司	510104AI342414257	2025-10-11	二级
71	成都华睿联弘房地产开发有限公司	510100AY34238	2026-7-26	二级
72	成都华卓联弘房地产开发有限公司	510100AWG342414769	2026-4-27	二级
73	成都华耀房地产开发有限公司	510104AI342414685	2026-3-23	二级
74	重庆华显房地产开发有限公司	5210213	2028-1-19	二级
75	广州华盈房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0110086	2026-4-20	二级
76	广州华枫投资有限公司	粤房开证字贰 0100668	2025-11-8	二级
77	佛山华标房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1310392	2025-9-23	二级
78	佛山华枫房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1310821	2025-12-28	二级
79	广州华晟房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100514	2025-9-15	二级
80	广州华昊房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100667	2025-11-8	二级
81	广州华宁房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100056	2026-11-20	二级
82	广州华耀房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100507	2025-9-13	二级
83	广州越宏房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100128	2028-6-26	二级
84	清远市鹏翔房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1800017	2025-8-19	二级
85	昆明华创云房地产开发有限公司	云建房证开字〔2022〕807号	2025-7-14	二级
86	汕尾华金房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0910019	2025-9-14	二级
87	广东湛蓝房地产发展有限公司	粤房开证字贰 1510067	2025-9-13	二级
88	广西华诚房地产投资有限公司	4501A3302	2026-11-15	二级
89	中山市华晟房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1110215	2025-12-26	二级
90	中山市华发生态园房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1110244	2026-2-1	二级
91	中山市华庚置业有限公司	粤房开证字贰 1110236	2026-1-10	二级
92	中山市华屹商业运营管理有限公司	粤房开证字贰 1110093	2025-10-11	二级
93	江门华晟房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1210428	2026-2-6	二级
94	江门华铭房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1210343	2025-12-20	二级
95	江门市合睿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1210344	2025-12-20	二级
96	江门市融建房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1210104	2025-10-11	二级
97	惠州和汇置业有限公司	粤房开证字贰 0810826	2026-2-1	二级
98	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0800070	2027-5-8	二级
99	深圳融华置地投资有限公司	粤房开证字贰 0200413	2025-8-16	二级
100	深圳融祺投资发展有限公司	粤房开证字贰 0200655	2027-9-9	二级
101	深圳市鹏欣实业发展有限公司	粤房开证字贰 0200216	2025-7-18	二级

102	深圳市鹏景实业发展有限公司	粤房开证字贰 0200590	2025-9-21	二级
103	深圳融川房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210275	2026-8-9	二级
104	长沙天润智樾房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第 0420068 号	2026-7-24	二级
105	珠海华健房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0310072	2025-9-13	二级
106	珠海华茂天城置业发展有限公司	粤房开证字贰 0310157	2025-11-10	二级
107	珠海华曜房产开发有限公司	粤房开证字贰 0310281	2026-6-29	二级
108	珠海市浩丰贸易有限公司	粤房开证字贰 0310231	2026-3-17	二级
109	珠海华郡房产开发有限公司	粤房开证字贰 0310268	2026-5-15	二级
110	珠海华熠商业运营管理有限公司	粤房开证字贰 0310234	2026-3-21	二级
111	珠海华发西区商业有限公司	粤房开证字贰 0310237	2026-3-27	二级
112	珠海华海置业有限公司	粤房开证字贰 0310265	2026-5-9	二级
113	珠海市海润房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0310086	2025-9-23	二级
114	珠海华桐房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0310172	2025-11-25	二级
115	珠海华湖房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0310085	2025-9-23	二级
116	珠海华枫房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0310084	2025-9-23	二级
117	珠海市中泰投资有限公司	粤房开证字贰 0310221	2026-2-28	二级
118	珠海横琴华发房地产投资有限公司	粤房开证字贰 0310255	2026-4-24	二级
119	珠海华迎投资有限公司	粤房开证字贰 0310260	2026-5-6	二级
120	珠海华耀商贸发展有限公司	粤房开证字贰 0310261	2026-5-6	二级
121	珠海铎创经贸发展有限公司	粤房开证字贰 0310258	2026-5-6	二级
122	珠海奥华企业管理咨询有限公司	粤房开证字贰 0310285	2026-7-10	二级
123	珠海琴发实业有限公司	粤房开证字贰 0310254	2026-4-24	二级
124	珠海华郡房产开发有限公司	粤房开证字贰 0310268	2026-5-15	二级
125	珠海正汉置业有限公司	粤房开证字贰 0310071	2025-9-13	二级
126	北京中冶名盈房地产开发有限公司	DX-A-12463	2028-7-10	二级
127	武汉华怡城房地产开发有限公司	武房开[2022]100170 号	2028-4-22	二级
128	南京铎耀房地产开发有限公司	南京 KF14943	2028-5-6	二级

（7）发行人房地产项目及土地储备情况

发行人主要已完工、在建、拟建和土地储备的房地产项目情况如下：

1）开发已完工项目

发行人已完工项目的《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，
2024 年度发行人主要已完工项目具体情况如下：

表：2024 年度主要已完工项目情况表

单位：平方米

序号	项目主体	项目名称	地区	项目类型	开发模式	竣工时间	项目规划计容建筑面积
1	珠海华茂天城置业发展有限公司	华茂半岛花园	珠海	住宅、商业	合作	2024 年	287,453.97
2	广州越宏房地产开发有限公司	和樾府	广州	住宅	合作	2024 年	256,886.00
3	佛山华标房地产开发有限公司	华发滨江府	佛山	商业、住宅	自主	2024 年	128,626.00
4	中山市华晟房地产开发有限公司	华发观山水	中山	住宅	自主	2024 年	304,442.74
5	成都华锦盛弘实业有限公司	华发锦江璞园	成都	住宅	合作	2024 年	38,481.28
6	重庆华显房地产开发有限公司	四季半岛	重庆	住宅	自主	2024 年	96,844.71
7	武汉华发长盛房地产开发有限公司	华发外滩荟	武汉	住宅、商业	自主	2024 年	37,989.15
8	武汉中央商务区投资开发有限公司	中城荟二期	武汉	商业、办公、住宅	自主	2024 年	114,501.14
9	武汉华川房地产开发有限公司	华发都荟天地	武汉	住宅、商业	自主	2024 年	329,240.00
10	上海浦锋房地产开发公司	缦云华庭	上海	住宅	合作	2024 年	73,591.20
11	上海古骁房地产开发有限公司	古美华邸	上海	住宅	自主	2024 年	57,378.80
12	上海浦骁房地产开发有限公司	缦玥华庭	上海	住宅	合作	2024 年	23,608.32
13	上海信浦东岸置业有限公司	周浦项目	上海	住宅	自主	2024 年	115,362.00
14	杭州兆裕房地产有限公司	华发江月望云	杭州	住宅	合作	2024 年	118,639.00
15	杭州铎旭置业有限公司	华发悦望荟轩	杭州	住宅	合作	2024 年	52,293.65
16	徐州铎发置业有限公司	晴翠四季雅苑	徐州	住宅	合作	2024 年	100,511.00
17	南京铎泓置业有限公司	华发美的云筑	南京	住宅	合作	2024 年	68,024.48

序号	项目主体	项目名称	地区	项目类型	开发模式	竣工时间	项目规划 计容建筑 面积
18	西安华创骐耀置业有限公司	华发长安首府	西安	住宅	合作	2024 年	221,630.00
19	威海墨芳城房地产开发有限公司	威海峯范	威海	住宅、商业	合作	2024 年	121,717.00
20	沈阳华耀置业有限公司	华发四季	沈阳	住宅、商业	自主	2024 年	78,155.00
21	大连华坤房地产开发有限公司	华发绿洋湾	大连	住宅、商业	自主	2024 年	240,000.00

2) 在建项目

表：截至 2024 年末主要在建项目情况表

单位：平方米、万元

序号	地区	项目	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额	2024 年度实际投资额
1	珠海	城建国际海岸花园	118,467.46	327,130.30	491,287.34	187,147.58	304,139.76	388,000.53	6,992.21
2	珠海	都会四季	81,383.15	190,193.94	263,596.80	43,027.07	220,569.73	369,592.38	14,384.07
3	珠海	华发峰景湾花园	9,954.45	38,662.61	57,431.00	57,431.00	-	97,469.00	9,891.44
4	珠海	华发金湾府	106,975.65	367,804.24	337,534.04	197,554.78	139,979.26	713,800.00	39,815.77
5	珠海	华发香海湖	44,805.00	88,539.58	118,434.15	118,434.15	-	164,428.76	22,522.34
6	珠海	斗门华发又一城	239,229.55	639,531.84	749,351.99	124,703.72	624,648.27	602,845.65	117,563.83
7	深圳	深圳冰雪文旅城	242,972.01	679,334.00	947,346.00	622,711.53	324,634.47	1,500,174.41	164,438.47
8	中山	华发学府壹号	22,328.81	69,219.31	92,104.29	92,104.29	-	118,082.00	13,261.84
9	湛江	华发新城市花园	88,449.00	240,678.00	369,004.00	45,197.46	323,806.54	188,591.88	13,154.26
10	汕尾	华发清泉谷	85,091.30	110,980.09	122,891.69	81,724.59	41,167.10	83,659.27	4,278.94
11	昆明	华发书香云海 2-3 地块	33,116.55	168,895.00	232,000.00	22,534.78	209,465.22	626,504.43	25,505.99
12	昆明	华发书香云海 1-2 地块	56,857.00	284,119.00	385,615.49	385,615.49	-	-	49,707.22
13	成都	华发新川印	28,753.00	71,882.50	106,332.20	106,332.20	-	240,000.00	12,520.95
14	成都	阅天府	95,336.74	228,600.00	391,400.00	391,400.00	-	644,782.00	461,393.22
15	武汉	华发公园首府	106,900.00	449,000.00	590,215.71	326,427.62	263,788.38	1,419,306.38	43,073.66
16	长沙	华发四季云玺花园	23,116.70	71,887.24	87,480.72	87,480.72	-	122,252.00	12,811.86

序号	地区	项目	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额	2024 年度实际投资额
17	上海	苏河世纪	28,288.00	79,699.00	124,316.00	124,316.00	-	561,201.52	23,715.18
18	上海	半岛华庭	55,089.50	110,179.00	163,318.84	163,318.84	-	566,222.00	6,199.94
19	上海	四季河滨	57,664.20	103,795.56	166,450.42	166,450.42	-	455,112.86	30,249.00
20	上海	静安华府	24,831.30	62,078.25	96,685.06	96,685.06	-	518,420.99	1,631.85
21	上海	蟠龙四季	24,805.00	49,610.00	74,232.00	74,232.00	-	240,399.07	10,716.25
22	上海	海上都荟	85,243.90	179,012.19	275,419.31	275,419.31		1,240,000.00	75,769.43
23	绍兴	绍兴国际金融活力城	268,194.70	831,761.26	1,213,860.06	646,719.00	567,141.06	1,279,099.70	112,713.76
24	杭州	华发城曜云府	44,541.00	111,352.50	156,059.00	156,059.00	-	292,766.00	23,286.07
25	杭州	武城云府	32,661.00	71,854.00	99,064.63	99,064.63	-	246,348.00	34,657.17
26	杭州	滨月云府	21,023.00	52,558.00	71,758.00	71,758.00	-	233,715.00	15,506.16
27	南京	四季雅筑	49,866.00	139,625.00	201,058.00	108,835.06	92,222.94	485,630.95	35,582.77
28	南京	紫京四季雅园	69,217.00	138,434.00	196,941.00	99,696.35	97,244.65	404,773.43	25,305.32
29	南京	钟山峰景	92,668.00	231,719.00	317,422.10	26,660.00	290,782.10	1,038,446.02	12,388.82
30	无锡	无锡中央首府	138,059.50	296,827.90	415,275.90	199,114.91	216,160.99	950,027.00	29,792.59
31	无锡	无锡华发四季	52,012.00	78,018.00	116,740.00	35,668.00	81,072.00	223,481.00	6,528.33
32	常熟	常熟人工智能产业园	62,667.00	131,168.00	191,501.60	2,594.31	188,907.29	172,874.32	14,413.15
33	苏州	华发四季河滨	28,922.00	52,429.76	78,283.47	78,283.47	-	188,419.00	11,338.00
34	苏州	润鸿四季	40,707.00	81,414.00	118,640.00	118,640.00	-	234,985.33	4,499.89
35	北京	华发中央公园	60,622.00	157,573.00	248,514.00	67,828.13	180,685.87	447,539.02	1,776.48
36	西安	利君项目	87,208.80	244,185.00	338,093.00	338,093.00	-	347,285.00	47,969.53
37	西安	云曦时光	56,108.28	184,771.00	273,866.97	215,679.11	58,187.86	224,675.57	281

序号	地区	项目	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额	2024 年度实际投资额
38	天津	景泰华府	45,462.90	68,194.35	94,171.08	20,037.83	74,133.25	79,241.00	2,901.75
39	郑州	华发峰景湾	77,168.00	192,919.00	249,680.30	1,610.85	248,069.45	356,485.00	221.6
40	威海	华发九龙湾	155,941.85	239,017.90	374,791.57	68,489.36	306,302.21	465,050.00	23,517.45
41	沈阳	华发龙湖天曜	124,968.70	249,937.40	327,725.79	254,500.26	73,225.53	418,226.87	16,302.23
42	沈阳	和平首府	188,074.00	451,377.00	622,671.46	221,111.50	401,559.96	570,339.64	14,986.60

3) 新开工项目

表：2024 年度主要新开工项目情况表

单位：平方米、万元

序号	项目名称	地区	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	2024 年度实际投资额
1	联安村项目	珠海	12,359.76	76,504.91	97,055.87	97,055.87	555,982.00	28,615.55
2	华樾尊府	广州	5,706.00	30,000.00	49,646.91	49,646.91	311,034.20	129,606.17
3	锦宸院月华里	成都	18,706.25	33,671.25	50,059.67	50,059.67	115,861.49	68,269.00
4	锦宸院流霞里	成都	33,452.63	60,214.73	89,915.22	89,915.22	215,498.48	131,037.00
5	周浦项目	上海	21,209.30	51,750.69	77,793.09	77,793.09	-	21,139.31
6	虹桥四季	上海	29,974.00	65,943.00	101,091.94	101,091.94	315,000.00	31,833.83
7	古美阅华	上海	31,521.11	63,042.22	96,784.00	96,784.00	490,000.00	372,233.00
8	静安北站项目	上海	52,158.20	75,107.81	158,530.46	158,530.46	1,100,000.00	50,232.64
9	绿博园项目	南京	72,145.00	158,718.00	225,000.00	225,000.00	1,018,531.00	69,416.50

4) 发行人通过招拍挂方式拿地的主要情况

报告期内，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：2022-2024 年度以及 2025 年 1-6 月发行人及其子公司通过招拍挂方式拿地的主要项目情况表

序号	区域	土地名称	取得方式	拟建项目类别	取得时间	占地面积（万㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	出让金额（万元）	已交出让金	后续出让金缴纳计划	出让金资金来源	权益比例（%）
1	珠海	香海湖（珠自然资储 2022-06 地块）	招拍挂	住宅	2022.03	4.14	8.85	75,900.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
2	杭州	四堡七堡单元 JG1404-47 地块	招拍挂合作	住宅	2022.06	4.94	11.86	427,500.00	已付清	已付清	自有资金	20.08
3	上海	闵行区浦锦街道 MHP0-1302 单元 18-01 地块	招拍挂	住宅	2022.06	6.13	7.36	298,640.00	已付清	已付清	自有资金	51.00
4	中山	中山市石岐区华发首府北侧 33 亩地块 G23-2022-0007	招拍挂	高层住宅	2022.06	2.23	6.92	69,219.31	已付清	已付清	自有资金	100.00
5	杭州	华丰单元 XC1005-R21-02 地块	招拍挂	住宅	2022.06	2.46	5.42	110,852.00	已付清	已付清	自有资金	20.37
6	上海	浦东新区唐镇中心镇区 PDP0-0405 单元 C-01B-09、C-01B-10、C-01B-13 地块	招拍挂	住宅	2022.07	5.51	11.02	448,860.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
7	上海	宝山区顾村 N12-1101 单元 08-04 地块	招拍挂	住宅	2022.07	5.77	10.38	315,906.00	已付清	已付清	自有资金	42.00
8	上海	闵行区浦锦街道 MHP0-1302 单元 15-01 地块	招拍挂	住宅	2022.07	1.97	2.36	96,500.00	已付清	已付清	自有资金	51.00
9	上海	闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 19-01、20-01 地块	招拍挂	住宅	2022.07	2.87	5.74	290,640.00	已付清	已付清	自有资金	51.00
10	上海	静安电影厂项目	招拍挂	住宅	2022.09	2.48	6.21	437,910.00	已付清	已付清	自有资金	100.00

序号	区域	土地名称	取得方式	拟建项目类别	取得时间	占地面积（万㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	出让金额（万元）	已交出让金	后续出让金缴纳计划	出让金资金来源	权益比例（%）
11	武汉	硚口区地大二期 p（2022）052 地块	招拍挂	住宅	2022.09	1.09	4.32	73,500.00	14,700.00	逐步支付	自有资金	100.00
12	成都	锦江区三圣街道陈家堰 1 组，曾家坡村 3 组【宗地编号：JJ10（251）：2022-058】	招拍挂	住宅	2022.10	2.14	3.85	65,046.00	已付清	已付清	自有资金	51.00
13	成都	成都市高新区中和街道 43 亩地块	招拍挂	住宅	2023.03	2.88	7.19	129,388.95	已付清	已付清	自有资金	100.00
14	杭州	杭州萧山桥南地块	招拍挂	住宅	2023.03	4.45	11.14	187,028.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
15	上海	青浦区西虹桥龙联路北侧 07-02 地块	招拍挂	住宅	2023.04	2.48	4.96	191,940.00	已付清	已付清	自有资金	40.80
16	苏州	苏州市沧浪新城地块	招拍挂	住宅	2023.05	4.07	8.14	162,567.48	已付清	已付清	自有资金	51.00
17	长沙	长沙开发区精英路项目	招拍挂	住宅	2023.06	2.31	7.19	70,242.00	已付清	已付清	自有资金	51.00
18	成都	天府新区正兴街道 143 地块	招拍挂	住宅	2023.06	9.53	22.86	381,762.00	已付清	已付清	自有资金	51.00
19	上海	松江洞泾镇地块	招拍挂	住宅	2023.07	13.01	27.32	706,319.51	已付清	已付清	自有资金	100.00
20	西安	西安莲湖区利君地块	招拍挂	住宅	2023.08	8.72	24.42	171,025.14	已付清	已付清	自有资金	24.10
21	上海	青浦区赵巷镇佳环路东侧 B2-01 地块	招拍挂	住宅	2023.10	3.00	6.59	173,296.00	已付清	已付清	自有资金	35.70
22	杭州	上城区笕桥项目	招拍挂	住宅	2023.10	3.27	7.19	170,848.00	已付清	已付清	自有资金	26.35
23	南京	南京 NO.2023G55 地块	招拍挂	住宅	2023.10	7.21	15.87	690,000.00	已付清	已付清	自有资金	24.99
24	上海	上海闵行区七宝镇古美 17-01、21-01 项目	招拍挂	住宅	2024.03	3.15	6.40	347,147.00	已付清	已付清	自有资金	26.01

序号	区域	土地名称	取得方式	拟建项目类别	取得时间	占地面积（万㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	出让金额（万元）	已交出让金	后续出让金缴纳计划	出让金资金来源	权益比例（%）
25	成都	锦江区三圣乡 48 亩	招拍挂	住兼商	2024.7	3.18	5.72	97,270.00	68,089.00	逐步支付	自有资金	60.00
26	西安	曲江新区 CCBD45 亩地块	招拍挂	住宅、商业	2024.11	2.98	9.25	83,500.00	已付清	已付清	自有资金	56.00
27	成都	锦江区三圣街道 57 亩地块	招拍挂	住宅	2025.3	3.78	7.92	199,173.00	139,421.32	逐步支付	自有资金	30.12
28	成都	锦江区三圣街道 61 亩地块	招拍挂	住兼商	2025.6	4.08	7.35	161,717.42	80,859.00	逐步支付	自有资金	60.00

注：1、上表中的土地为截至报告期末发行人纳入合并报表范围内的项目。

报告期内，发行人及其子公司通过公开竞买取得的土地，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。截至报告期末，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。报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价而受到相关主管部门行政处罚或因此正在被相关主管部门（立案）调查的情况。

5）发行人通过股权并购方式拿地的主要情况

报告期内，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：2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月发行人及其子公司通过股权并购等方式拿地的主要项目情况表

单位：万平方米、万元、%

序号	区域	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	规划计容建筑面积	成交价	并购资金来源	权益占比
1	深圳	深圳市宝安区冰雪文旅城项目	股权并购	商业、游乐设施、居住、公园、道路	商业、游乐设施、居住、公园、道路	2023.01	43.68	131.07	1,271,000.00	自有资金	100.00
2	珠海	珠海市联安村项目	股权并购	住宅	住宅	2023.05	4.48	26.81	103,000.00	自有资金	100.00
3	杭州	滨江区儿保项目	股权并购	住宅	住宅	2023.08	2.10	5.26	181,797.00	自有资金	20.91
4	上海	静安北站风貌遴选项目	协议出让	商住、社区公共设施	商住、社区公共设施	2023.11	5.22	7.48	713,500.00	自有资金	43.30
5	上海	周浦城中村 E 地块	协议出让	住宅	住宅	2023.11	2.12	5.18	106,946.00	自有资金	44.87
6	广州	海珠琶洲西地块	股权并购	住宅	住宅	2024.03	0.57	3.00	227,009.00	自有资金	26.01
7	成都	锦江区三圣乡 28 亩	股权收购	住宅	住宅	2024.10	1.87	3.37	63,975.38	自有资金	51.00
8	成都	锦江区三圣乡 50 亩	股权收购	住宅	住宅	2024.10	3.35	6.02	122,235.98	自有资金	51.00

注：上表中的项目为截至报告期末发行人纳入合并报表范围内的项目。

报告期内，发行人及其子公司通过股权并购取得的土地，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。

6) 土储明细

截至 2025 年 6 月末，公司合并范围内主要拥有 15 个项目的土地储备，新增项目主要位于上海、成都等一二线城市以及珠海等经济实力较强的三线城市，公司所持土地总体地理位置较佳，升值空间较大，具体情况如下：

表：截至 2025 年 6 月末主要土地储备明细表

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	取得时间	发行人权益比例	储备土地面积（万㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	土地出让金总额（万元）	拿地时楼面价（元/平方米）	已缴纳土地出让金金额（万元）
1	珠海	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块（I 区域）	招拍挂	商业、办公	2021.12	50.20%	2.15	10.23	37,688.00	3,683.00	37,688.00
2	珠海	斗门华发又一城剩余地块	股权收购	商住混用	1999.4	100.00%	1.56	3.13	4,468.00	1,354.00	4,468.00
3	中山	华发生态庄园七至九期	股权收购	商住	2004.1/2 005.8	100.00%	11.96	22.85	6,709.00	396.00	6,709.00
4	湛江	华发新城市花园项目剩余地块	增资扩股	住宅、商业	2019.6	50.00%	39.98	65.97	174,927.00	2,777.00	174,927.00
5	昆明	华发书香云海剩余地块	公开竞买	住宅、商住混合	2020.1	60.08%	6.14	29.74	154,268.00	6,803.00	154,268.00
6	武汉	CBD 妙墩地块	招拍挂	商服	2018.12	80.00%	1.51	8.91	80,514.00	9,035.00	80,514.00
7	武汉	外滩荟剩余地块	招拍挂	住宅、商服	2015.6	100.00%	2.13	3.47	49,441.00	13,002.00	49,441.00
8	武汉	都荟天地剩余地块	招拍挂	住宅	2022.12	50.20%	7.27	34.97	384,729.00	11,000.00	384,729.00
9	武汉	华发公园首府剩余地块	招拍挂	住宅、办公、商业	2022.9	70.12%	1.09	3.27	73,500.00	17,014.00	14,700.00

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	取得时间	发行人权益比例	储备土地面积（万m ² ）	规划计容建筑面积（万m ² ）	土地出让金总额（万元）	拿地时楼面价（元/平方米）	已缴纳土地出让金金额（万元）
10	深圳	文旅冰雪城项目剩余地块	招拍挂	商业、游乐设施、居住、公园、道路	2020.11	100.00%	9.42	52.72	1,271,000.00	9,697.00	1,271,000.00
11	鄂州	鄂州梧桐湖剩余地块	股权转让	住宅、商业	2018.12	30.00%	48.17	92.37	72,790.00	2,800.00	72,790.00
12	绍兴	金融活力城剩余地块	招拍挂	商业、住宅、办公	2019.12	65.00%	5.88	17.06	664,950.00	5,500.00	664,950.00
13	上海	松江洞泾镇剩余地块	招拍挂	住宅	2023.7	100.00%	9.42	27.32	706,310.00	25,850.00	706,310.00
14	成都	成都锦江区三圣街道48亩	招拍挂	住宅、商业	2024.7	30.12%	3.18	5.72	97,273.00	17,000.00	68,089.00
15	西安	曲江新区CCBD板块45亩地块	招拍挂	商业、住宅、办公	2024.11	56.00%	2.98	9.25	83,500.00	9,025.00	83,500.00

注：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、其他业务

发行人其他业务收入来自于物业服务、商业出租运营业务、百货零售业务、会所运营业务、资产受托管理业务、建筑设计装饰业务等。

物业业务主要系通过华发股份子公司华发物业服务集团有限公司负责，华发物业服务集团有限公司于2008年1月14日在百慕大注册成立，其股份自2008年7月14日在香港联交所上市。公司名称于2017年10月25日由“卓智控股有限公司”更改为“华金国际资本控股有限公司”。公司名称于2021年2月23日由华金国际资本控股有限公司更改为华发物业服务集团有限公司。

商业出租运营业务主要系通过华发股份子公司华发商都开展的商铺出租业务。主要客户系超市、电影院、书店、餐饮、零售店等商户。目前，华发商都是珠海体量最大、定位最高端及业态最丰富的购物中心。与商户的合作模式绝大部分都是租金扣点两者取高形式，另外收取管理费，少数店铺采取固定租金或销售额提成方式。租金在珠海的商业项目中处于较高水平。商户来源主要分为三种：品牌直营店铺、加盟店铺和少量自创品牌店铺（含品牌综合店、买手店等）。目前商场的商户大部分处于良性的营运状态，开业以来中途撤出店铺的占比在行业内处于较低的水平。在合同期结束后，续签或新签的商户预计会取得较好的租金增长水平，预计华发商都在未来几年内依然会占据珠海商业的主导地位。

百货零售业务主要系通过华发股份子公司华商百货向消费者零售皮具、服饰、首饰等，主要客户系个人。华商百货旗下品牌包括自有品牌 LAGALLERIA 商都精品荟，店铺位于珠海华发商都名品馆一楼，经营面积约1,000平方米。店内所有货品全部直接从欧洲进口，主要以 ARMANI、BV、BURBERRY、GUCCI、PRADA、MIUMIU、ZEGNA、HUGO、BOSS、ALESSANDRINI 等国际一线大牌的皮具/服装/首饰为主；同时代理品牌 GEROLAMO、ROEM、ENC、ELAND、PRICH、TEENIEWEENIE、PAWINPAW、ELANDKIDS 等。

会所运营业务主要系通过华发股份子公司奥特美健康开展的会所经营管理、

健身、游泳等服务。奥特美健康统一筹建和管理华发股份旗下全国所有的楼盘康体中心，主要客户均为个人消费者，目前已经开业运作的有珠海华发新城奥特美活动中心、珠海名华会、珠海华发水郡、珠海绿洋山庄、中山华发生态庄园、沈阳华发新城、包头华发新城奥特美、大连华发新城奥特美等多家康体中心，未来更会扩张至数十家经营性奥特美品牌康体中心。

建筑设计装饰业务主要系通过华发股份子公司华发设计提供的建筑设计服务，通过华发股份子公司华发园林开展的园林景观工程设计、施工、养护，园林苗木生产、营销及室内外花卉租摆等业务和通过华发股份子公司铎龙装饰开展的建筑装饰业务。华发设计主营业务包括建筑工程设计、室内装饰设计、市政工程设计、建筑技术咨询、房地产投资策划。华发设计主要客户系华发股份及各子公司。报告期内，华发设计为珠海华发华毓投资建设有限公司、珠海华发城市之心建设控股有限公司、珠海华发沁园保障房建设有限公司、十字门建设、珠海华发人才公馆保障房建设有限公司等华发集团下属子公司提供建筑工程、房地产投资策划等房地产项目前期规划设计服务。

（四）发行人所处行业基本情况

1、房地产行业的性质和特点

房地产行业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的企业及相关经济主体构成的产业，主要提供的产品和服务是商品房的投资开发、经营管理等。

作为国民经济的支柱产业之一，房地产行业具有较强的综合性和产业关联性，联系着国民经济的方方面面，房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济的重大作用。房地产行业具有以下特点：

（1）房地产行业具有一定的周期性

在成熟的市场经济体中，房地产不完全是消费品，还具有一定的资本品性质。由于宏观经济呈现周期性波动，而资本品行业与国民经济发展之间存在一定的关联性，而且波动幅度比经济周期波动更大，因此房地产行业亦具有一定的周期性特点。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现房地产市场需求萎缩、经营风险增大、投资收益下降等情形。

（2）房地产业具有很强的地域性

城市不同，居住习惯不同；地理位置不同，装修风格不同；城市规模不同，潜在购房群体不同。此外，房地产是不动产，其供求状况主要受当地的发展水平的影响，若某地区经济发展水平高，相应的当地居民收入水平高，从而房地产市场需求量大，推动房地产价格上升，当地的房地产行业就会呈现良好的发展势头。这些都是房地产地域性的表现所在。

（3）行业发展与人口城镇化的进程联系紧密

推动房地产行业发展的最重要因素之一即是城市化，城市化的过程既表现为人口向城市的迁移和城市人口密度的增大，也表现为城市经济成长和居民财富的积累，伴随该趋势最突出的经济现象就是居民对房地产需求旺盛和城市土地价值的重新评估。房价、地价、人均居住面积，这些房地产行业的核心指标，无一例外地与人口结构密切相关甚至受其决定。因此，房地产行业的发展与城镇化进程之间密切相关。

（4）土地资源稀缺是房地产行业的显著特性

在用于住房生产的所有资源中，土地是价格弹性最小的生产资料，其供应量难以随着价格的上升而迅速增长。国有土地使用权出让面积以及容积率决定了住房供应量，当用于开发的土地资源供应量不足时，庞大的需求将推高土地使用成本，房地产企业之间对项目资源的争夺也将更为激烈。

由于土地资源是房地产开发最主要的原材料，而城市中土地供应不足与住房需求旺盛的矛盾在短期内难以改善，因此造成商品住房在供给方面缺乏弹性的局面。另一方面，土地不可移动性决定了房地产企业必须在本地进行生产，使得房产的供需不能在全国范围内流通和调剂，进一步加剧了供需之间的结构化不平衡。

我国目前以财政收入为限度的市政建设模式，使得可供建设住房的土地供应速度长期落后于需求的积累。土地供应不足带来的资源配置矛盾将会成为地产行业的常态。

（5）房地产开发周期长，资金密集程度高

房地产开发的流程较长，涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，每个环节涉及的监管部门和业务部门较多而且不尽相同，每个环节的业务周期都较长，从而使得房地产开发的周期较长。一般而言，房地产项目从取得土地到销售结束，开发周期短则1至2年，长则能达到3至5年。正是因为房地产开发的周期较长，房地产开发的产品供给与市场需求就存在一定的时滞性，开发商必须在取得土地阶段预测未来若干年的市场情况。

房地产行业属于资本密集型行业，取得土地阶段，开发商初次投资规模大，项目开发阶段，开发商也需要投入大量资金，对房地产企业资金实力有很高要求。另一方面，房地产产品开发程序复杂，投资周期较长，资金周转率较低，也要求房地产企业具有强大的资本实力和良好的融资能力。

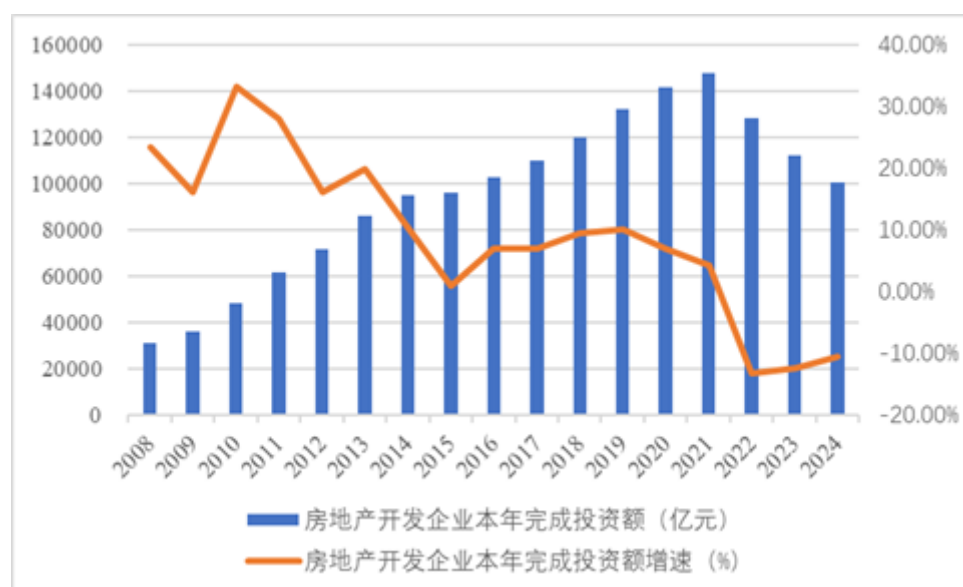
2、中国房地产业的发展现状

近年来房地产行业处于疲软态势，但自 2024 年 6 月以来，随着房地产宽松政策的陆续出台，房地产行业销售端开始回暖，保障性住房和改善性住房的需求仍然较大，目前房地产行业仍然是我国的支柱产业。

（1）中国房地产业市场总体情况

房地产行业目前在中国已处于稳定阶段，并已成为国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点。2008 至 2009 年，受国内经济下滑和楼市惨淡影响，全国房地产开发投资增速有所下降；2010 年随着房地产行情回暖，房地产开发企业加大投资，增长率达到 33.16%后，国家连续出台多项楼市调控政策，房地产开发投资增幅连续下滑，2015 年，随着国家去库存政策的推行，全国房地产开发投资增速大幅回落至 0.99%；2016 年至 2021 年，房地产开发投资增速有所回调，基本稳定在 4%-10%。2022 年至 2024 年，房地产开发投资增速下降，2024 年房地产开发投资完成额为 100,280 亿元，本年投资额同比下降 10.58%。

全国房地产开发投资增长情况



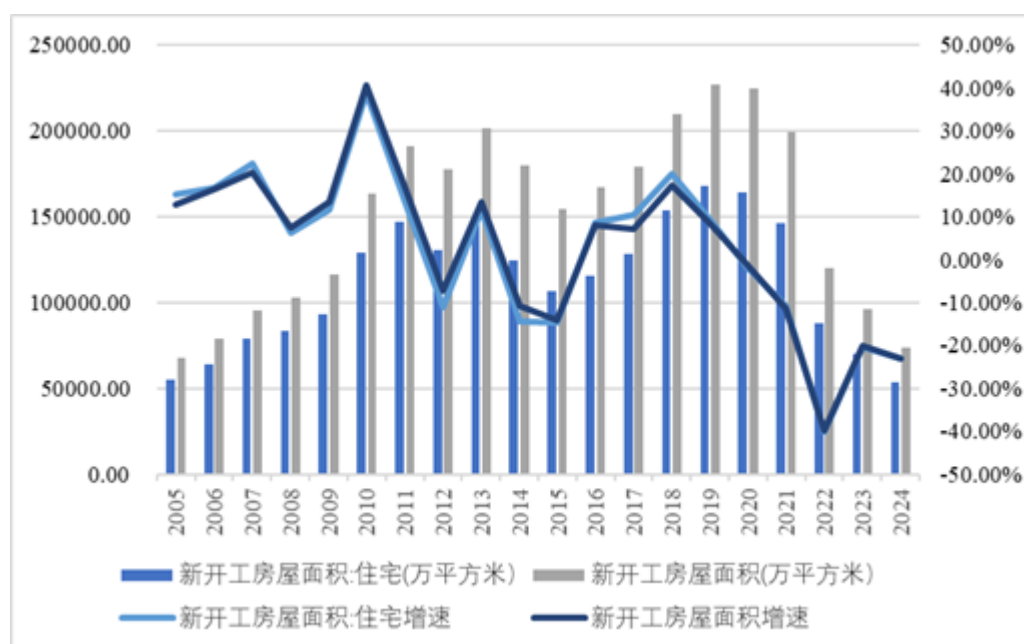
(资料来源: wind 数据库)

纵观近 15 年中国房地产市场, 房地产开发投资总额呈逐年递增态势, 发展趋势迅猛。2022 年、2023 年、2024 年房地产投资总额处于下降态势。由于我国居民首次购房及改善性购房需求持续提升, 房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进经济发展的重要力量。近年来房地产投资额度虽有小幅回落, 但依然不改变房地产作为经济发展的重要地位。

(2) 中国房地产业市场供应情况

根据统计数据, 我国住宅类房地产项目新开工面积从 2005 年的 5.5 亿平方米一路上升, 到 2011 年时已经翻倍至 14.7 亿平方米。尽管 2012 年、2015 年曾有短暂下滑, 但新开工面积一直保持在 10 亿平方米以上的水平, 并在 2019 年再次攀升至 16.7 亿平方米的高峰。

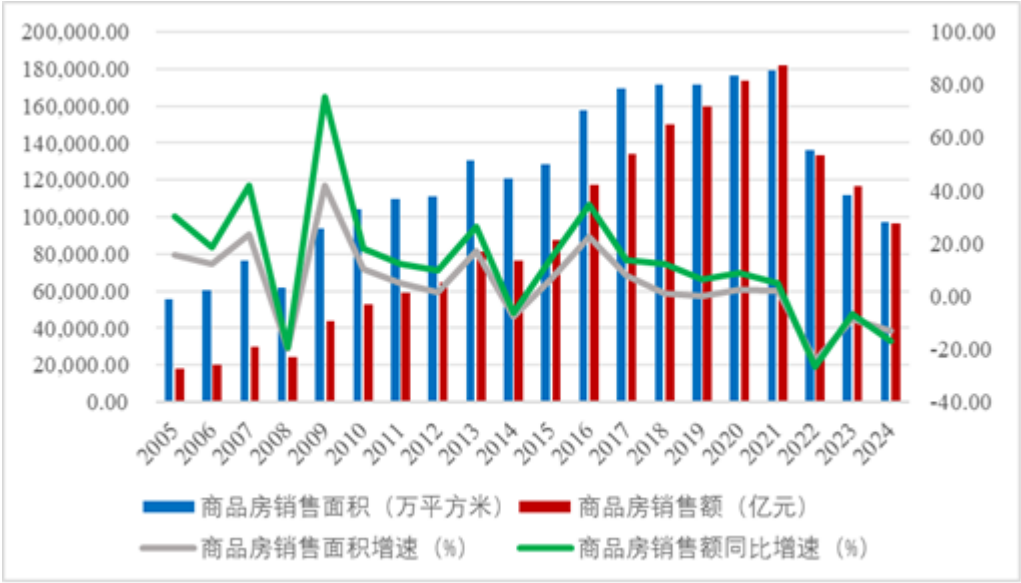
此后, 我国房地产市场开始进入调整期。2021 年, 房地产项目新开工住宅面积出现明显下降, 全年实现约 14.6 亿平方米, 较上年下降超 10%。进入 2022 年, 该指标降幅增大, 全年新开工面积仅约 8.8 亿平方米, 回落至 2008 年的水平, 较 2019 年的峰值下降了 47.3%。2021 年以来, 全国房地产项目新开工住宅面积仍然呈下降趋势, 2024 年新开工住宅面积为 5.37 亿平方米, 较 2023 年度下降 22.98%, 下跌幅度有所收窄。



（资料来源：iFind）

（3）商品房销售规模受宏观政策影响较大，近年来市场表现低迷

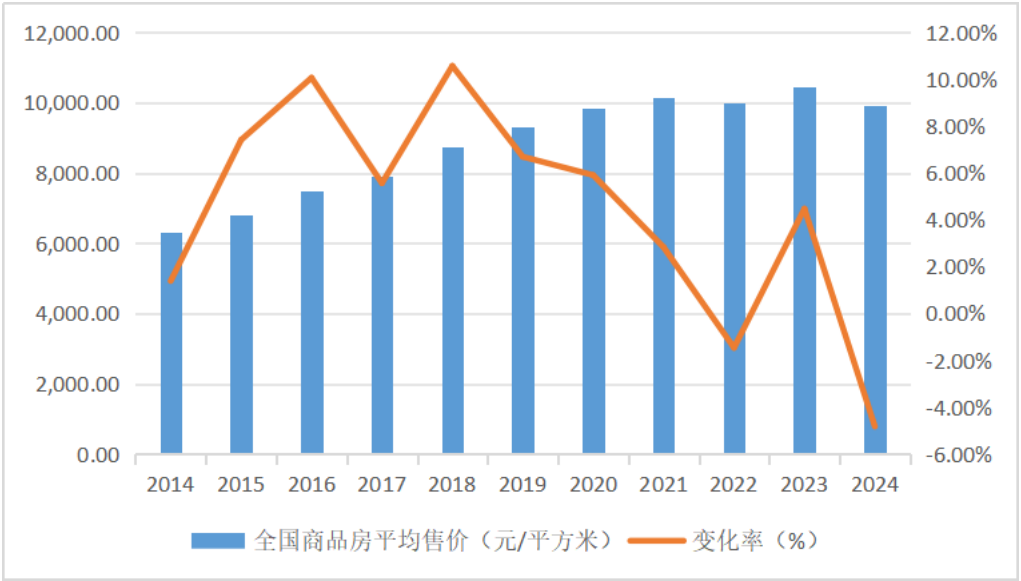
2008 年，在全球经济增长放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的财政政策推动下，房地产行业获得较快发展；2010 至 2014 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2015 至 2016 年，随着一系列去库存政策出台，商品房销售情况火爆。2017 年，房地产市场出现回落并逐渐维持稳定。近年来，尽管需求端政策不断优化，但受经济下行等宏观因素影响，商品房市场表现低迷。2021 年至 2024 年，我国商品房销售面积和销售额均在下降，2024 年商品房销售面积为 97385.01 万平方米，商品房销售额为 96,750.33 亿元，分别同比下降 12.9%和 17.10%。根据上述新开工住宅面积和增速，在房地产新开工面积小于销售面积、新开工面积降幅大于销售面积降幅的情况下，预计未来两年行业改善空间向好。



(资料来源：wind 数据库)

(4) 中国房地产市场价格概况

2014 年以来，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势，但 2018 年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。2023 年，全国商品房平均售价为 10,438 元/平方米，同比增长 4.47%。2024 年，全国商品房平均售价为 9,934.83 元/平方米，同比减少 4.82%。

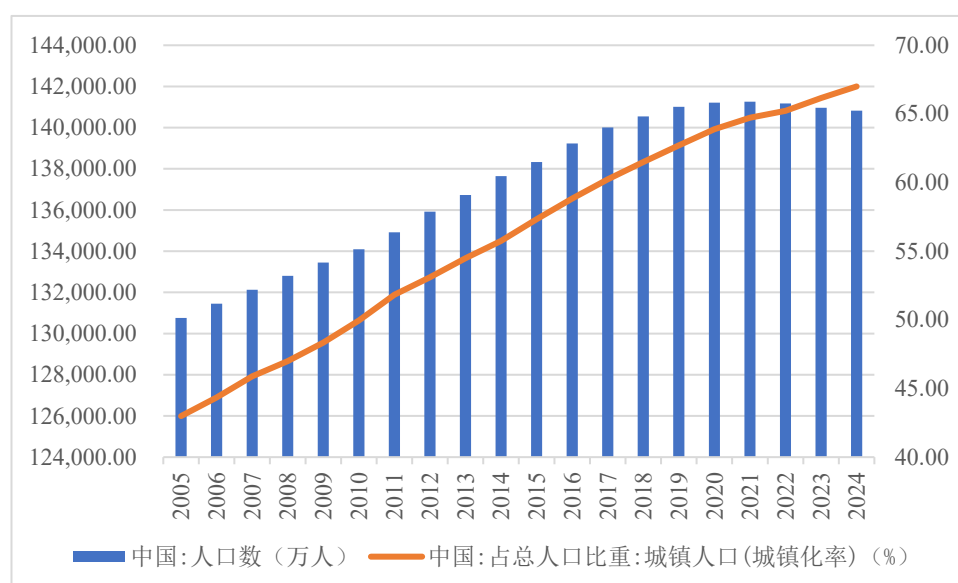


(资料来源：wind 数据库)

3、中国房地产行业的发展趋势分析

（1）城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景

根据国家统计局数据，自 2005 年至 2024 年，中国城市化率由 42.99% 迅速跃升至 67%；但与发达国家 80% 以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。预计未来 5 年，中国城市化水平约有一个百分点的增长速度，约有 1 亿农村人口转为城镇人口，将带来大量新增的住房需要。



（2）行业整合加速推动行业集中度进一步提高

目前，我国房地产行业仍呈现区域化特征，行业集中度不高。近些年，随着国内房地产行业土地、信贷等政策的调控，直接带来房地产行业资金门槛的抬高，造成资源向有资金实力的优质企业集中。宏观调控带来的销售速度放缓以及信贷的收缩将使房地产开发企业的资金压力加大，从而形成一个自动淘汰机制，小型的经营业绩不好的房地产公司将会被兼并或破产，有实力的房地产开发企业一方面通过加快项目的开发周期，调整市场策略快速销售，提高资金周转率来提高盈利水平，另一方面利用品牌和资本优势，加大行业并购和重组力度逐步实现外延式扩张。行业优质企业凭借良好的融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势将在房地产调控下的激烈竞争中胜出，整合房地产行业，进一步提高行业集中度。

（3）住房供给体系趋向立体化，供需改善保障自住性需求

随着房地产市场的发展，房地产开发企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，随着近期房贷政策、房屋买卖税收及住房以旧换新等政策的调整及推出，提升了居民的改善性住房需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策推动下，居民住房供需体系已逐步实现立体化。

4、影响中国房地产行业发展的有利因素和不利因素

（1）有利因素

1）城镇化进程的持续推进产生房地产消费需求

2024年7月31日，国务院发布了《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，提出“经过5年的努力，农业转移人口落户城市渠道进一步畅通，常住地提供基本公共服务制度进一步健全，协调推进潜力地区新型工业化城镇化明显加快，培育形成一批辐射带动力强的现代化都市圈，城市安全韧性短板得到有效补齐，常住人口城镇化率提升至接近70%，更好支撑经济社会高质量发展”，同时提出“放开放宽除个别超大城市外的落户限制，推行以经常居住地登记户口制度”。根据预测，中国的城镇化率在2035年和2050年将分别达到75%和80%。这意味着中国还有超过10%的城镇化增长空间，预计将有1.4亿农村人口转化为城镇居民。因此，城市化进程的加快，必然要求房地产业特别是住宅业持续发展与之适应。

2）房地产行业日趋规范，强者更强的特点更加明显

随着土地供应市场的日益规范和政府宏观调控力度的不断加大，房地产行业的门槛越来越高，实力较弱的房地产开发企业将逐渐被市场所淘汰，整个行业集中度将不断提高，房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展。

这一趋势将有利于资金雄厚、运作规范的大型、优质房地产企业扩大市场份额。

3) 改善型居住需求增长较快

伴随着城市生态的日趋完善，城市功能更新迭代的持续深入，城镇居民的改善型居住需求为房地产行业的长期稳健发展注入源源不断的动力。首先，旧改、棚改等各地政府主导的民生工程带来拆迁居民对改善性住房的刚性需求；其次，新开发的商品住宅在户型设计、功能设计、住宅小区规划、综合配套等方面的全面提升吸引着原有置业者的住宅置换性需求；同时，租房者在具备一定经济条件时亦会产生置业需求。因此，居民对居住条件的改善需求将为房地产业的发展带来巨大空间。

4) 宏观调控有利于房地产业发展

房地产行业与经济发展、人民群众住房条件的改善有重要关系。针对近年来房价上涨速度较快的情况，政府通过采取各种政策措施，以控制房价涨幅并调整住房供应结构。国家宏观调控的最终目的为保障房地产业和国民经济的持续健康发展。近年来颁布的主要宏观调控政策包括土地供应及开发、房地产开发信贷、住宅供给和利率税收等政策。国家宏观调控使房地产市场更趋规范，将有利于整个行业的健康、规范运行。

（2）不利因素

1）市场竞争加剧和产业整合

伴随着标杆型跨区域发展的中大型房地产企业的形成，市场竞争日趋激烈。房地产企业面临在土地储备、融资能力、新技术应用、项目管理、产品推广及售后等多方面的综合性竞争，在竞争的过程将伴随市场份额及资源向优势企业的集中及产业的整合。

2）土地资源成本上升

土地资源是房地产开发的重要生产资料，中国地少人多，土地价格总体呈上升趋势。近年来，由于部分城市采用招标、拍卖的交易方式出让土地，部分地区实施新的基准地价，全国土地交易平均价格呈较大幅度的上涨。受公共配套设施、土地开发成本及政策性收费变化的影响，房地产商品的成本具有一定的不确定性。

3）宏观经济承压，居民收入增幅放缓

宏观经济运行承压，居民收入和就业预期尚未彻底改变，市场能否企稳仍需房地产支持政策落地后进一步观察。同时居民收入增长放缓，购房更加理性，购房需求减少，导致房地产去化周期拉长。

5、中国房地产行业与上、下游行业的关联性和影响

房地产行业与产业链上的相关行业具有高度关联性。房地产行业的发展具有影响并带动其他产业和整个国民经济增长的重要作用，具备支柱产业的特性。其中，与上游产业部门相联系的主要有：建材、建筑、工程设计等行业；与下游产业部门相联系的主要有：物业管理、房地产中介租赁及其他产业。

（1）上游行业

1）建筑业

建筑业与房地产业的正向关联度非常高，据投入产出模型测算，每 100 亿

元房地产投资可以诱发国民经济各部门的产出 286 亿元，其中诱发建筑业产出 90.76 亿元、制造业产出 123.61 亿元、采矿业产出 16.64 亿元、电力煤气自来水供应业产出 6.59 亿元，因此房地产业对建筑业的发展影响较大；而建筑业施工技术的提高，将会提高房地产业的开发品质，有利于房地产行业的发展。

2) 建材业

建材行业与房地产业正向关联度较高，据资料显示，我国每年钢材的 25%、水泥的 70%、木材的 40%、玻璃的 70%和塑料制品的 25%都用于房地产开发经营中，房地产业对这些产业的发展能起到 1：1.17 促进作用，即每 100 元的房地产销售能带动相关产业 117 元的销售，因此，房地产业发展也会对建材行业产生重要影响，反之，建材行业的发展也会提高房地产业的开发品质。

3) 工程设计业

工程设计是关系到建设项目质量、可靠度、使用性能以及形象的关键因素。房地产开发过程中，不同的设计方案会产生不同的经济效益，面临不同的风险。近年来，我国的工程设计业在理念和方法等方面已经取得了一些进步，但与西方发达国家相比，总体水平仍比较落后。

(2) 下游行业

1) 物业管理业

物业管理实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理促进了房地产开发建设的发展和房地产的销售，提高人们对房地产的认知度。

2) 房地产中介业

近年来，随着我国住房二级市场的发展，房地产中介业得到了快速发展。房地产中介提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场。二手房交易的活跃不仅增加了住房市场的供应总量，为购房者提供更多的选择，同时也创造了大量的住房改善性需求，促进了房地产业的发展。

6、进入房地产行业的主要障碍

开展房地产业务所需的主要资源就是土地和资本，随着土地市场化机制的逐步完善，开发商获得土地必须经过招拍挂，行业管理也日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将在市场竞争中处于不利地位，行业的进入壁垒也越来越高。

7、中国房地产行业的市场化程度和竞争格局

（1）中国房地产行业的市场集中度

根据《2024 中国房地产百强企业研究报告》显示，2023 年，受年内竣工结转加快影响，百强企业营收增速由负转正，盈利水平有所下滑，部分百强企业营收和利润结构出现变化，非开发业务占比提高。2023 年，我国房地产市场仍处于调整阶段，全国商品房销售额进一步降至 11.7 万亿元，百强企业整体销售表现好于全国水平。百强企业投资进一步向核心热点城市聚集，择机拓展优质土地储备，为未来业绩储备资源。

我国房地产业经过前几年的高速发展，目前正处在一个结构性转变的关键时期。一些大的房地产企业的实力正在快速增强，市场竞争的核心能力正在加速形成，一批对市场有较大影响能力的房地产龙头企业正在脱颖而出。2023 年，百强企业销售总额、销售面积分别达 53,896.0 亿元、26,131.6 万平方米，同比分别下降 5.8%、7.4%。从具体企业分布来看，由于部分“大而不强”的企业出现掉队导致百强企业间出现了明显的断层现象。2023 年，百强企业市场份额为 46.2%，较上年微增 0.4 个百分点。

（2）中国房地产行业的竞争格局

1) 房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，规模小、资金实力弱的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

2) 房地产竞争区域差异性较大。从地域分布看，大中型房地产企业，尤其

是房地产上市公司一直呈现东南强、西北弱的分布特征，一线城市、东部和南部城市及快速发展的省会城市是这些公司的主要聚居地。

3) 房地产竞争日益加剧。经过多轮房地产调控之后，居民购房愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。能否准确市场定位、满足购房者的需求，是房地产企业提升产品竞争力的关键。目前，国内房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

4) 房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着市场竞争升级和国家信贷、土地管理政策的完善，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

5) 行业调整及竞争带动行业门槛下移，集中度提升。根据克而瑞信息集团（CRIC）（以下简称：克而瑞）统计信息显示，2024 年全口径千亿房企数量进一步减少至 11 家，回到 2016 年水平。2024 年，百强房企销售门槛值继续下移，且各梯队门槛均降到近年最低。其中，行业前五十五强门槛降低 34.1%至 154.8 亿元，百强房企销售操盘金额门槛则降低 31.6%至 75.5 亿元。2024 年，克而瑞百强房企实现销售操盘金额 38840.2 亿元,同比下降 28.1%；从不同类型房企全年拿地情况看，2024 年仍然保持了“少数央国企占主导、多地城投托底、民企持续萎靡”的格局。但央国企同样深陷市场销售持续筑底的影响，投资愈发谨慎，虽然投资规模保持领先，但较去年大幅下滑。在拿地金额 TOP100 中，央企、国企拿地金额同比下降 36%和 21%，占金额百强比重分别下降 3 和 2 个百分点，至 40%和 19%。而这也导致在多个地方土地市场依旧需要城投平台公司进行托底。一方面体现在上榜城投拿地金额占比达到 26%，仅次于央企，且上榜数量中，城投企业也是占据了半壁江山；另一方面，城投平台公司拿地金额同比增长 35%，与央国企、民企等形成明显反差。

2021 年以来，“房住不炒”和“稳地价、稳房价、稳预期”的主基调保持不变，房地产贷款集中管理制度严格落实，降负债、降杠杆、加速回款成为房企经营的主旋律。中国房地产行业进入调整通道，过去“高周转、短平快”的

发展模式亟须转变，未来房企应优化模式，稳字当头、管控风险；强化运营、提质增效；聚焦主业、延伸服务；顺势而为、把握时机，方能行稳致远。

（五）发行人在房地产行业竞争地位、经营方针和战略

1、竞争优势

（1）房地产综合营运能力及品牌优势

发行人自 20 世纪 80 年代初成立起便开始在珠海从事房地产开发经营，至今已在房地产行业深耕细作 40 年，先后建成“华发新城”“华发世纪城”“华发水郡”“华发蔚蓝堡”等精品楼盘，已形成快速适应市场发展、灵活应对市场变化、果断做出行动决策、有效贯彻执行方案的较强的房地产综合营运能力，奠定了公司在珠海的区域龙头地位。

在“博鳌论坛 2009 中国房地产预警与产业振兴发展峰会暨 2009 中国房地产品牌地产榜颁奖盛典”中，公司荣获“2009 中国房地产十佳诚信开发企业”，华发世纪城荣获“2009 中国房地产十佳建筑品质金奖楼盘”；2010 年 3 月华发新城被授予“和谐家园”称号，成为珠海首个“外国人融入社区”示范点；2017 年 3 月获得“2017 中国房地产卓越 100 榜”、“2017 中国房地产上市企业 30 强”；2017 年 6 月公司荣获“第十六届（2017 年度）广东地产资信 20 强”；2018 年 3 月被广东省房地产行业协会授予“广东省房地产行业 AAA 级信用企业”。华发股份已 9 年跻身《财富》“中国 500 强”榜单（2023 年第 270 位）。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。2024 年，公司全口径签约销售金额 1054.4 亿元，克而瑞排名第 10。

（2）土地储备优势

发行人在立足珠海的基础上，坚持“立足珠海、面向全国”的发展战略，积极推进“珠海为战略大本营，北京、上海、广州、深圳、杭州、成都、苏州、西安、南京、长沙等一线城市及重点二线城市为公司战略发展城市”的战略布

局。根据目标城市实际情况以及公司资金状况，坚持以合理的价格，以及相对宽松、灵活的付款方式取得土地储备。截至 2024 年末，公司待开发土地计容建筑面积 376.83 万平方米，主要位于一、二线核心城市，为公司未来可持续发展提供良好保障。

（3）战略管理能力强，信用良好

公司在房地产领域深耕细作 40 余年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑，奠定了公司在珠海的区域龙头地位，并逐渐取得已进入城市市场的认可。2025 年，公司聘请联合资信评估股份有限公司为本次发行的可转换公司债券进行了信用评级，公司主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，公司信誉良好。公司构建了科学的发展战略，紧紧围绕“立足珠海、面向全国”的发展思路，聚焦粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带，已经形成了珠海大区、华东大区、华南大区及北方区域的“3+1”全国性战略布局，呈现了由单一城市、单一区域向多个城市、多个区域发展的良好态势。

（4）产品和服务优势

华发股份秉承长期主义，多年来始终坚守“品质中国 匠心筑家”的品牌理念，凭借自身成熟的产品开发经验，业务布局国内近 50 座重要城市，打造了超 200 个人居精品，服务业主超百万人。2024 年以来，华发股份全面落实国家“好房子”政策，以“数字化、智慧化、绿色化、产业化”四化为技术支撑，完成从“有没有”到“好不好”的品质改善，全面建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子、好社区，致力于成为“四好”建设与服务提供商，高品质铸口碑，为房地产行业转型和高质量发展做出了有力贡献。

（5）管理和人才优势

房地产项目的运作很大程度上是运用管理去整合各种资源。由于涉及上下游活动较多，项目管理难度大，房地产行业专业性及综合管理性较强，需要大量专业技术人才。自涉足房地产行业以来，发行人始终注重管理及人才的重要性，经过多年积累，已经形成了一支稳定的、富有较强战斗力和专业化的管理

团队，具有较强的行业管理能力和丰富的项目操作经验。

2、竞争劣势

房地产开发行业是资金密集型行业，前期资金投入比较大。2010 年以来，受到相关政策导向限制，房地产开发企业股权融资渠道相对较窄，发行人主要通过银行借款、合作开发等形式融入资金开发项目。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人资产负债率（合并）为 70.26%。虽然近期房地产企业股权融资通道有所放开，但若发行人未能通过资本市场发行证券方式获取一定规模的股权融资，有效改善资本结构，则发行人短期内获取支撑经营业务进一步发展所需资金存在一定难度。

3、经营方针和战略

2025 年，公司将抢抓国家政策机遇，持续探索求变，在房地产发展新模式下走出一条高质量发展之路。

（1）坚持推进销售去化和资产盘活

以销售去化为工作重心，全力做好销售去化工作。抢抓政策红利推动存量资产盘活。积极把握“严控增量、优化存量”机遇窗口期，紧紧把握中央和各地方政府出台政策，通过专项债收储、调规等手段，分级分类盘活存量资产。

（2）牢固树立华发产品核心竞争力

公司将聚焦“科技+”好房子系统工程，持续推进产品力提升，通过产品成本适配、运营效率提高、工程质量做优以及配套和服务的全方位加强，推动“科技+”好房子全面落地、迭代升级助力公司在市场保持产品竞争力。

（3）不断强化财务资金资本运作

公司将持续全面夯实回款工作，推动公司经营高效运转。抢抓机遇，全力推进可转换公司债券申报工作；深度挖潜，加快低速资产融资盘活，做好资金盘活和集中管理；全面做好财务管理费用管控等工作，严格防范资金风险。

（4）聚焦战略城市精准投拓补充土储

公司将聚焦上海、杭州、成都、深圳等核心城市核心地段，坚持获取能够快速开盘、快速去化的优质项目，为公司可持续发展积蓄动能。

（5）坚持精细化管理提升发展动能

公司将推进组织架构扁平化调整，提高管理效能；降本控费，打造全链条、全过程成本管控体系；系统性抓好工程质量、进度和安全管控；强化人才团队建设；持续做好风险预判和处置工作，坚决防范化解各类风险隐患。

（6）强化多元业务协同助力业绩增长

公司将继续推动“1+3”产业链提质增效，做强做精商业、物业和上下游产业链。同时，充分发挥华发生态优势，积极探索新业务领域，积极寻求新的业绩增长点。

（7）坚持党建引领，坚守国企担当本色

公司将严格按照新时代党的建设总要求，全面抓好基层党建和纪检工作，持续深化党风廉政建设和反腐败工作，全力以赴补短板、固根基、促提升，以风清气正的干事创业氛围为公司发展保驾护航；持续做好群团工作、幸福华发建设，持续在扶贫济困、乡村振兴、公益慈善等方面展现国企担当。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人最近三年及一期是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

公司全体董事、高级管理人员及其控股股东华发集团、实际控制人珠海市人民政府国资委已出具承诺函，承诺内容如下：

华发股份对本次发行公司债券报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，并出具了

《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》。

若华发股份在《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》中存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给华发股份和投资者造成损失的，我公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任，并将依法行使股东权利，督促华发股份控股股东华发集团按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担相应赔偿责任。

（二）预售资金监管情况核查

截至 2024 年末，发行人受监管的预售房款共 88.48 亿元，发行人前五大项目公司预售资金监管情况如下：

表：截至 2024 年末发行人前五大项目公司预售资金监管情况

单位：亿元

项目公司名称	监管资金规模	资金用途
项目公司 1	10.77	预售房款监管资金
项目公司 2	6.35	预售房款监管资金
项目公司 3	5.89	预售房款监管资金
项目公司 4	5.65	预售房款监管资金
项目公司 5	4.67	预售房款监管资金

发行人预售资金用途符合监管要求，对自身偿债能力不存在不利影响。

第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书引用的 2022-2024 年度财务数据来自于发行人经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表。2025 年半年度财务数据来自于发行人未经审计的财务报表。发行人近三年审计报告均为标准无保留意见。

投资者应通过查阅发行人近三年的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 40 项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定，编制财务报表。

发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产以公允价值计量外，财务报表以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度财务报表出具了“众环审字（2024）0500685 号”和“众环审字（2025）0500368 号”标准无保留意见的审计报告。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

(1) 2022 年度

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。该项会计政策变更对发行人财务报表无重大影响。

(2) 2023 年度

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。发行人及下属子公司于 2023 年 1 月 1 日施行该事项相关的会计处理。该项会计政策变更对发行人财务报表无重大影响。

(3) 2024 年度

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》，自 2024 年 1 月 1 日起实施。该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》，自发布之日起实施。发行人选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释。该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

(4) 2025 年 1-6 月

无。

2、会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更事项。

3、会计差错更正

报告期内，公司无会计差错更正事项。

（三）合并财务报表范围变化情况

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排确定的结构化主体。

1、2022 年度合并范围变动情况

本期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 618 户，较上期相比，增加 50 户，减少 23 户。其中，企业合并、控制权变化和注销清算引起的合并范围变化情况如下：

（1）本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
1、南京铎隅房地产开发有限公司	增资扩股
2、威海墨芳城房地产开发有限公司	股权收购
3、苏州禾发房地产开发有限公司	股权收购
4、广东华发中新科技投资控股有限公司	股权收购
5、珠海华发弘业房地产开发有限公司	股权收购
6、深圳市润陇投资有限公司	股权收购
7、杭州铎裕企业管理有限公司	增资扩股
8、惠州和汇置业有限公司	股权收购
9、珠海华发容视界旅行社有限公司	股权收购
10、太仓华仁房地产开发有限公司	取得控制权
11、杭州璟慧商贸有限责任公司	取得控制权

（2）本期不再纳入合并范围的主体

名称	变更原因
1、湖北疏港投资有限公司	移交控制权
2、鄂州滨湖地产有限责任公司	移交控制权
3、湖北联辰房地产开发有限公司	移交控制权
4、南京铎美装饰工程有限公司	移交控制权
5、珠海华发创锋房产开发有限公司	移交控制权
6、上海铎隆置业有限公司	注销清算
7、沈阳华运置业有限公司	注销清算

名称	变更原因
8、珠海华发华品餐饮管理有限公司	注销清算
9、苏州铎置房地产开发有限公司	注销清算
10、长春市华发房地产开发有限公司	注销清算
11、上海铎馥企业管理有限公司	注销清算
12、上海铎图企业管理有限公司	注销清算
13、上海铎雍企业管理有限公司	注销清算
14、上海铎翊企业管理有限公司	注销清算
15、中山市华志富晟房地产开发有限公司	注销清算
16、广西华锦房地产开发有限公司	注销清算
17、佛山华利房地产开发有限公司	注销清算
18、石家庄铎铄置业有限公司	注销清算
19、石家庄铎郡置业有限公司	注销清算
20、中山市华畅置业有限公司	注销清算
21、北京铎兴海川管理咨询有限公司	注销清算
22、北京铎荣海川管理咨询有限公司	注销清算
23、汕尾华金酒店管理有限公司	注销清算

2、2023 年度合并范围变动情况

本期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 671 户，较上期相比，增加 71 户，减少 18 户。其中，企业合并、控制权变化和注销清算引起的合并范围变化情况如下：

（1）本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
1、深圳融华置地投资有限公司	股权收购
2、苏州新铎恒建设发展有限公司	增资扩股
3、湛江市润晟十方商业投资有限公司	股权收购
4、长沙天润智樾房地产开发有限公司	股权收购
5、珠海华发新城置业有限公司	股权收购
6、台州方远添越企业管理有限公司	增资扩股
7、铎金投资有限公司	股权收购
8、西安紫涛置业有限公司	取得控制权
9、西安紫海置业有限公司	取得控制权
10、上海信浦东岸置业有限公司	取得控制权
11、珠海紫筑城商业经营管理有限公司	购买资产方式
12、深圳铎岭企业管理有限公司	购买资产方式

名称	变更原因
13、深圳铎峰企业管理有限公司	购买资产方式
14、上海华铷商务咨询有限公司	购买资产方式

(2) 本期不再纳入合并范围的主体

名称	变更原因
1、珠海华发园林工程有限公司	股权转让
2、珠海华发阅潮文化有限公司	股权转让
3、珠海华发文化传播有限公司	股权转让
4、太仓嘉迅科技发展有限公司	股权转让
5、天津隆顺金安房地产信息咨询有限公司	股权转让
6、珠海华发禄宇城市更新有限公司	股权转让
7、大连万腾置业有限公司	移交控制权
8、苏州华恒商用置业有限公司	移交控制权
9、武汉华璋房地产开发有限公司	移交控制权
10、武汉华晟乾茂置业有限公司	移交控制权
11、珠海华发佳乐房产开发有限公司	注销
12、珠海华发立美房产开发有限公司	注销
13、珠海华瑞房地产开发有限公司	注销
14、珠海华恒房地产开发有限公司	注销
15、珠海华旭房地产开发有限公司	注销
16、南京铎融装饰工程有限公司	注销
17、山东华卓置业有限公司	注销
18、绍兴铎泓房地产开发有限公司	注销

3、2024 年度合并范围变动情况

本期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 792 户，较上期相比，增加 195 户，减少 101 户。其中，企业合并、控制权变化和注销清算引起的合并范围变化情况如下：

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
1、珠海华章商业管理有限公司	股权收购
2、天津瑞骏商业管理有限公司	股权收购
3、广州粤恒房地产开发有限公司	增资扩股
4、西安金美达商业地产开发有限公司	股权收购
5、成都弘锦启盛建设有限公司	增资扩股

名称	变更原因
6、成都弘锦天诚建设有限公司	增资扩股

(2) 本期不再纳入合并范围的主体

名称	变更原因
1、广州华庚咨询有限公司	注销
2、广州华迪咨询有限公司	注销
3、苏州市长泓远置业有限公司	注销
4、珠海安迎投资有限公司	注销
5、湛江华发天润置业有限公司	注销
6、WAH CHI CONSTRUCTION DESIGN CONSULTANCY LIMITED	注销
7、珠海华发文化俱乐部	注销
8、绍兴铎建置业有限公司	注销
9、绍兴铎灏置业有限公司	注销
10、珠海国际设计周会展有限公司	注销
11、珠海市珠澳设计中心有限公司	注销
12、珠海市横琴珠澳国际体育休闲旅游发展管理有限公司	注销
13、珠海华发连屏房地产开发有限公司	注销
14、南京华帛钜盛房地产开发有限公司	丧失控制权
15、义乌兆华企业管理有限公司	丧失控制权
16、珠海华庆房地产开发有限公司	股权转让
17、珠海华奔投资有限公司	股权转让
18、珠海华濠国际会展有限公司	注销
19、杭州铎利置业有限公司	注销
20、厦门华发投资有限公司	注销
21、郑州铎秉房地产开发有限公司	注销
22、杭州铎盛置业有限公司	注销

4、2025 年 1-6 月合并范围变动情况

本期纳入合并财务报表范围的子公司以及本部共计 780 户，较上期相比，增加 23 户，减少 35 户。其中，企业合并、控制权变化和注销清算引起的合并范围变化情况如下：

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
珠海九洲现代服务有限公司	同一控制下企业合并

名称	变更原因
华发会所管理（珠海）有限公司	设立
南京铎锆物业服务有限公司	设立
西安华景物业服务有限公司	设立
云南华发现代农业有限公司	设立
江门华瑜投资有限公司	设立
江门华钧投资有限公司	设立
深圳华发融创物业服务有限公司	设立
昆明华发社区服务有限公司	设立
无锡华发护理院有限公司	设立
珠海华燊投资有限公司	设立
北京铎发丰泰农业有限公司	设立
珠海华焕投资有限公司	设立
无锡华发颐养院有限公司	设立
珠海华耘农业科技有限公司	设立
北京铎发菊芋农业有限公司	设立
广州华慧商业管理有限公司	设立
成都华锦天宸房地产开发有限公司	设立
成都华发新川印物业服务有限公司	设立
成都华发新庐雅苑物业服务有限公司	设立
成都华发统建璞园物业服务有限公司	设立
珠海华奉投资有限公司	设立
珠海华凡投资有限公司	设立

(2) 本期不再纳入合并范围的主体

名称	变更原因
武汉华发泓晟房地产开发有限公司	清算注销
北京铎颐置业有限公司	清算注销
北京铎锦置业有限公司	清算注销
广州华发城市更新投资有限公司	清算注销
广州华轩房地产开发有限公司	清算注销
无锡铎顺置业有限公司	清算注销
广州华凯房地产开发有限公司	清算注销
苏州铎茂创盛置业有限公司	清算注销
广州华甸房地产开发有限公司	清算注销
广州华怡实业发展有限公司	清算注销
北京铎顺房地产开发有限公司	清算注销
北京铎富永盛投资有限公司	清算注销
惠州华郡房地产开发有限公司	清算注销

名称	变更原因
惠州华佑房地产开发有限公司	清算注销
天津华发创颐置业有限公司	清算注销
天津华发创锦置业有限公司	清算注销
天津创锦海川置业有限公司	清算注销
上海铎纳置业有限公司	清算注销
杭州铎卓置业有限公司	清算注销
江门华发更新置业有限公司	清算注销
深圳华坤房地产开发有限公司	清算注销
珠海华沛房地产开发有限公司	清算注销
珠海华凯房产开发有限公司	清算注销
珠海华舟房地产开发有限公司	清算注销
珠海华舒房地产开发有限公司	清算注销
长沙华景房地产开发有限公司	清算注销
深圳市鹏嘉实业发展有限公司	清算注销
武汉华发璟祥房地产开发有限公司	清算注销
武汉华发辰耀房地产开发有限公司	清算注销
中山华泰更新置业有限公司	清算注销
中山华发房地产代理有限公司	清算注销
佛山华发天润置业有限公司	清算注销
深圳市润陇投资有限公司	清算注销
珠海华瑞投资有限公司	清算注销
杭州铎淞宜居置业有限公司	清算注销

二、财务会计信息及主要财务指标

（一）最近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

发行人近三年及一期末的合并资产负债表如下：

单位：万元

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	2,942,118.54	3,320,558.84	4,631,977.76	5,329,198.41
交易性金融资产	2,329.79	2,166.93	2,188.48	2,398.20
衍生金融资产	3,626.18	3,282.68	-	-
应收票据	104.46	-	10.00	357.00
应收账款	216,531.23	154,613.40	124,836.95	123,117.79

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预付款项	197,121.45	185,992.52	162,761.87	343,459.36
其他应收款	169,792.90	167,455.83	176,661.74	140,395.65
存货	23,098,891.87	24,795,014.21	27,503,170.81	24,355,311.93
合同资产	88.77	88.77	105.45	1,039.24
持有待售资产	-	87,000.00	-	-
一年内到期的非流动资产	2,670.40	2,898.49	2,728.28	2,570.58
其他流动资产	6,157,870.85	6,184,336.28	6,106,165.35	4,872,483.68
流动资产合计	32,791,146.46	34,903,407.94	38,710,606.68	35,170,331.85
非流动资产：				
长期应收款	-	2,751.74	5,650.23	8,378.51
长期股权投资	2,775,606.55	2,802,521.96	2,524,559.95	2,521,868.32
其他权益工具投资	10.00	10.00	10.00	10.00
投资性房地产	3,040,603.68	2,985,124.80	2,761,137.03	1,677,299.71
固定资产	512,174.98	523,379.51	506,318.93	291,480.87
在建工程	9,186.86	7,668.19	3,720.95	59,378.20
使用权资产	107,130.99	111,898.25	102,395.87	122,112.88
无形资产	47,341.68	48,329.85	47,548.91	50,161.14
开发支出	-	-	2,025.45	1,502.88
长期待摊费用	15,909.78	17,583.62	17,144.61	18,234.33
递延所得税资产	526,713.49	528,536.31	462,305.24	437,298.92
其他非流动资产	98,300.00	98,300.00	26,517.52	1,800.00
非流动资产合计	7,132,978.02	7,126,104.22	6,459,334.68	5,189,525.75
资产总计	39,924,124.48	42,029,512.16	45,169,941.37	40,359,857.59
流动负债：				
短期借款	518,860.70	347,989.02	46,295.09	41,624.66
衍生金融负债	-	-	5,815.40	482.85
应付票据	-	-	45.20	72,947.43
应付账款	2,952,034.03	2,907,758.54	4,124,977.26	3,343,486.58
预收款项	48,592.80	49,409.98	49,067.73	49,918.74
合同负债	6,781,750.83	8,127,028.54	9,301,795.21	8,039,461.36
应付职工薪酬	10,649.25	12,361.61	16,039.10	23,649.13
应交税费	86,207.84	203,963.54	234,050.21	181,480.43
其他应付款	2,863,636.68	3,168,553.92	2,821,300.54	2,339,359.71
一年内到期的非流动负债	1,725,001.57	2,004,102.97	2,480,522.01	2,537,449.62
其他流动负债	701,744.63	679,044.73	796,476.64	862,079.96
流动负债合计	15,688,478.31	17,500,212.85	19,876,384.39	17,491,940.47

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流动负债：				
长期借款	8,096,314.98	7,938,156.57	8,201,334.40	8,258,448.76
应付债券	2,352,257.31	2,248,617.52	2,146,444.52	2,328,752.90
其中：优先股	-	-	-	-
租赁负债	95,112.70	95,618.98	84,184.92	97,240.97
递延收益	-	-	-	104.54
递延所得税负债	47,315.70	44,239.50	51,522.45	23,623.02
其他非流动负债	1,630,685.28	1,703,827.33	1,640,114.98	1,242,556.05
非流动负债合计	12,221,685.97	12,030,459.90	12,123,601.27	11,950,726.23
负债合计	27,910,164.28	29,530,672.75	31,999,985.66	29,442,666.70
股东权益：				
股本	275,215.21	275,215.21	275,215.21	211,716.11
其他权益工具	-	-	-	188,443.40
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	188,443.40
资本公积	113,640.77	140,105.11	371,912.34	68,402.00
减：库存股	5,974.48	-	-	2.30
其他综合收益	2,161.14	337.89	5,042.75	-11,387.61
盈余公积	126,194.57	126,194.57	114,358.24	106,891.85
未分配利润	1,421,042.96	1,432,590.49	1,451,126.03	1,381,998.72
归属于母公司股东权益合计	1,932,280.17	1,974,443.26	2,217,654.58	1,946,062.16
少数股东权益	10,081,680.03	10,524,396.15	10,952,301.13	8,971,128.73
股东权益合计	12,013,960.20	12,498,839.41	13,169,955.71	10,917,190.89
负债和股东权益总计	39,924,124.48	42,029,512.16	45,169,941.37	40,359,857.59

2、合并利润表

发行人近三年及一期的合并利润表如下：

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	3,819,857.93	5,999,236.77	7,214,490.99	6,044,687.97
其中：营业收入	3,819,857.93	5,999,236.77	7,214,490.99	6,044,687.97
二、营业总成本	3,531,959.37	5,740,628.95	6,603,706.16	5,484,349.35
其中：营业成本	3,279,119.23	5,140,421.53	5,906,071.41	4,826,763.26
税金及附加	67,586.82	224,066.73	274,597.43	261,829.51
销售费用	88,104.49	181,304.26	238,300.16	188,205.15
管理费用	52,145.17	135,773.05	148,530.76	174,745.08

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
研发费用	3,351.19	7,903.43	8,852.71	10,936.44
财务费用	41,652.46	51,159.95	27,353.69	21,869.92
其中：利息费用	62,654.67	128,075.24	130,180.96	113,346.46
利息收入	24,130.20	73,142.09	102,018.42	97,973.80
加：其他收益	1,123.18	3,616.27	7,275.46	4,597.20
投资收益（损失以“—”号填列）	-13,641.56	96,782.37	28,141.15	153,868.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,641.56	90,740.23	1,263.87	150,124.97
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-1,281.19	35,361.63	99,177.02	16,830.72
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-7,921.87	-12,644.31	-4,794.44	-10,257.28
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-143,605.70	-184,045.88	-159,467.23	-75,954.54
资产处置收益（损失以“—”号填列）	13.61	352.41	-426.61	113.96
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	122,585.02	198,030.32	580,690.19	649,537.32
加：营业外收入	5,967.48	5,783.40	11,495.10	9,830.05
减：营业外支出	2,264.12	7,621.39	4,882.39	6,461.91
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	126,288.38	196,192.33	587,302.91	652,905.47
减：所得税费用	50,425.14	55,736.35	240,808.87	165,137.04
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	75,863.25	140,455.98	346,494.04	487,768.43
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	75,863.25	140,455.98	346,494.04	487,768.43
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	17,190.90	95,130.40	183,784.19	260,988.98
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	58,672.34	45,325.57	162,709.86	226,779.45
六、其他综合收益的税后净额	2,158.45	-5,269.47	18,462.10	-39,764.82
七、综合收益总额	78,021.70	135,186.51	364,956.14	448,003.60
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	19,014.15	90,425.55	200,214.54	229,759.61
（二）归属于少数股东的综合收益总额	59,007.55	44,760.96	164,741.60	218,244.00
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）	0.06	0.35	0.79	1.14
（二）稀释每股收益（元/股）	0.06	0.35	0.79	1.14

3、合并现金流量表

发行人近三年及一期的合并现金流量表如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,293,286.43	4,997,803.81	8,468,891.32	7,225,711.79
收到的税费返还	25,850.21	107,187.00	76,492.37	240,257.08
收到其他与经营活动有关的现金	490,029.79	690,057.69	572,631.54	593,465.51
经营活动现金流入小计	2,809,166.43	5,795,048.50	9,118,015.23	8,059,434.38
购买商品、接受劳务支付的现金	823,594.88	2,522,735.51	2,127,220.62	2,408,904.14
支付给职工以及为职工支付的现金	161,306.46	357,130.00	387,054.74	399,088.92
支付的各项税费	450,939.36	691,012.15	919,367.45	857,890.86
支付其他与经营活动有关的现金	423,749.93	634,203.96	629,987.62	538,919.32
经营活动现金流出小计	1,859,590.62	4,205,081.62	4,063,630.43	4,204,803.23
经营活动产生的现金流量净额	949,575.81	1,589,966.88	5,054,384.80	3,854,631.15
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	275,446.40	523,735.27	1,027,577.32	583,202.31
取得投资收益收到的现金	15,570.48	57,281.05	89,903.09	78,408.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29.56	21.31	52.88	51.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,537.01	47,247.81	40,906.39	3,085.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,489.48	41,876.59	206,361.19
投资活动现金流入小计	294,583.45	631,774.94	1,200,316.27	871,108.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	472,108.03	1,030,638.88	5,238,475.57	3,072,648.63
投资支付的现金	499,492.55	1,801,424.43	2,574,090.26	2,390,361.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	100,248.54	236,728.45	18,838.19
支付其他与投资活动有关的现金	-	37,615.90	100,234.38	44,264.96
投资活动现金流出小计	971,600.59	2,969,927.74	8,149,528.65	5,526,113.48
投资活动产生的现金流量净额	-677,017.14	-2,338,152.81	-6,949,212.38	-4,655,005.34
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	100,128.41	979,418.50	3,364,332.03	1,391,081.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	100,128.41	979,418.50	2,859,176.35	1,391,081.86
取得借款收到的现金	3,942,531.14	8,644,909.18	9,761,482.35	9,556,771.12
收到其他与筹资活动有关的现金	5,561.18	16,565.24	138,799.35	166,969.85
筹资活动现金流入小计	4,048,220.72	9,640,892.92	13,264,613.73	11,114,822.82
偿还债务支付的现金	4,159,799.50	8,516,261.82	9,945,436.44	8,530,105.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	352,912.58	845,075.51	1,114,144.90	1,001,387.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	8,229.16	31,353.67	175,169.89	72,226.04
支付其他与筹资活动有关的现金	202,448.61	821,490.21	1,061,124.27	501,509.60
筹资活动现金流出小计	4,715,160.69	10,182,827.54	12,120,705.61	10,033,002.42
筹资活动产生的现金流量净额	-666,939.96	-541,934.62	1,143,908.12	1,081,820.40

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.70	-275.39	-1,208.36	621.25
五、现金及现金等价物净增加额	-394,381.99	-1,290,395.94	-752,127.82	282,067.46
加：期初现金及现金等价物余额	3,257,961.84	4,546,939.58	5,299,067.39	5,016,999.93
六、期末现金及现金等价物余额	2,863,579.85	3,256,543.64	4,546,939.58	5,299,067.39

（二）最近三年及一期末母公司财务报表

1、母公司资产负债表

发行人近三年及一期末的母公司的资产负债表如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	175,178.74	337,277.78	755,430.50	338,308.25
衍生金融资产	3,626.18	3,282.68	-	-
应收账款	116,645.58	132,283.91	78,860.81	22,821.00
预付款项	1,232.55	489.09	194.24	104.17
其他应收款	6,912,697.83	6,881,172.05	5,789,063.30	4,492,594.80
存货	76,296.77	87,869.92	94,090.43	164,819.80
一年内到期的非流动资产	1,891.36	2,052.90	1,932.35	1,820.66
其他流动资产	391,905.81	425,276.13	384,753.71	388,755.10
流动资产合计	7,679,474.81	7,869,704.46	7,104,325.34	5,409,223.79
非流动资产：				
债权投资	218,089.85	123,207.85	124,807.85	265,439.85
长期应收款	-	1,948.97	4,001.86	5,934.21
长期股权投资	9,360,280.35	9,357,659.67	8,952,689.65	8,107,081.54
其他权益工具投资	10.00	10.00	10.00	10.00
固定资产	13,542.21	13,855.66	8,360.59	7,508.23
在建工程	-	-	-	1,857.66
使用权资产	-	-	-	270.24
无形资产	503.59	509.15	520.28	1,296.74
长期待摊费用	133.15	281.76	612.90	122.16
递延所得税资产	70,116.28	69,392.72	50,174.92	26,234.00
非流动资产合计	9,662,675.43	9,566,865.78	9,141,178.05	8,415,754.64
资产总计	17,342,150.23	17,436,570.24	16,245,503.39	13,824,978.42
流动负债：				
短期借款	58,412.10	80,000.00	-	-

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
衍生金融负债	-	-	5,815.40	482.85
应付票据	-	-	-	159.60
应付账款	22,008.85	27,428.39	22,092.30	33,730.10
预收款项	8.19	8.44	8.94	9.44
合同负债	12,389.14	2,779.87	739.97	5,666.27
应付职工薪酬	1,863.39	1,863.92	1,863.62	1,862.69
应交税费	3,388.56	6,018.93	4,418.36	1,464.00
其他应付款	11,505,889.87	11,752,977.26	10,946,922.11	8,662,781.07
一年内到期的非流动负债	339,821.74	380,461.98	562,974.31	614,392.31
其他流动负债	78,949.24	45,423.89	236.17	264.96
流动负债合计	12,022,731.08	12,296,962.67	11,545,071.17	9,320,813.30
非流动负债：				
长期借款	637,883.30	688,415.01	391,436.01	432,640.00
应付债券	2,352,257.31	2,233,648.41	2,047,704.50	2,146,879.12
租赁负债	-	-	-	60.89
其他非流动负债	89,982.00	-	60,000.00	24,851.75
非流动负债合计	3,080,122.61	2,922,063.42	2,499,140.51	2,604,431.76
负债合计	15,102,853.69	15,219,026.09	14,044,211.67	11,925,245.06
股东权益：				
股本	275,215.21	275,215.21	275,215.21	211,716.11
其他权益工具	-	-	-	188,443.40
其中：永续债	-	-	-	188,443.40
资本公积	983,792.34	983,792.34	983,792.34	545,803.79
减：库存股	5,974.48	-	-	2.30
其他综合收益	443.78	419.77	700.96	-88.10
盈余公积	125,834.71	125,834.71	113,998.39	106,531.99
未分配利润	859,984.98	832,282.11	827,584.82	847,328.48
股东权益合计	2,239,296.54	2,217,544.15	2,201,291.72	1,899,733.36
负债和股东权益总计	17,342,150.23	17,436,570.24	16,245,503.39	13,824,978.42

2、母公司利润表

发行人近三年及一期的母公司利润表如下：

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	83,831.79	141,963.48	188,210.50	232,432.93
减：营业成本	11,567.88	4,941.26	62,937.07	135,384.05

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
税金及附加	1,107.04	1,861.29	4,662.23	10,912.53
销售费用	985.01	2,687.11	4,079.02	7,332.04
管理费用	3,727.65	12,276.69	11,921.84	16,381.39
研发费用		-	-	-
财务费用	68,168.14	201,792.81	237,103.94	221,370.36
其中：利息费用	82,337.96	248,775.65	310,442.68	258,551.59
利息收入	14,940.35	45,774.45	67,436.45	37,252.19
加：其他收益	342.04	228.93	82.54	56.53
投资收益（损失以“-”号填列）	58,418.07	176,016.65	188,704.13	290,216.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,399.43	7,744.29	13,337.20	12,601.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	343.50	9,098.08	-5,332.55	11,958.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,534.65	-4,649.35	-296.76	628.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	55,845.02	99,098.65	50,663.77	143,912.53
加：营业外收入	-	52.90	72.09	101.33
减：营业外支出	321.17	6.10	12.83	25.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	55,523.84	99,145.45	50,723.02	143,988.29
减：所得税费用	-723.56	-19,217.80	-23,940.92	9,785.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	56,247.40	118,363.25	74,663.94	134,202.47
五、其他综合收益的税后净额	24.01	-281.19	789.06	-237.86
六、综合收益总额	56,271.41	118,082.06	75,453.00	133,964.61

3、母公司现金流量表

发行人近三年及一期的母公司的现金流量表如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	19,674.60	7,700.78	69,857.72	46,454.49
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	607,800.67	675,207.99	1,307,363.22	1,679,898.14
经营活动现金流入小计	627,475.27	682,908.77	1,377,220.94	1,726,352.63
购买商品、接受劳务支付的现金	7,549.41	8,314.65	5,261.27	20,632.67
支付给职工以及为职工支付的现金	482.34	1,046.60	1,146.97	1,322.60
支付的各项税费	8,266.68	9,446.35	13,785.60	31,736.25

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付其他与经营活动有关的现金	780,046.02	1,333,359.70	709,621.18	718,495.33
经营活动现金流出小计	796,344.44	1,352,167.30	729,815.02	772,186.85
经营活动产生的现金流量净额	-168,869.17	-669,258.53	647,405.92	954,165.78
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	163,089.73	448,810.12	553,368.49	384,575.35
取得投资收益收到的现金	13,339.25	180,877.41	227,950.71	321,507.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1.07	0.30	1.37
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	176,428.98	629,688.60	781,319.49	706,083.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	340.76	1.15	78.43	2,827.06
投资支付的现金	164,430.86	682,531.61	1,011,749.25	955,300.01
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	125.55	6,287.19
投资活动现金流出小计	164,771.62	682,532.76	1,011,953.22	964,414.26
投资活动产生的现金流量净额	11,657.36	-52,844.16	-230,633.73	-258,330.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	505,155.68	-
取得借款收到的现金	485,982.00	1,994,285.15	2,657,927.75	1,851,710.67
收到其他与筹资活动有关的现金	482.22	2,756.14	1,305.59	11,413.71
筹资活动现金流入小计	486,464.22	1,997,041.29	3,164,389.03	1,863,124.38
偿还债务支付的现金	420,748.90	1,429,815.80	2,556,211.02	1,906,272.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,479.11	258,949.19	411,203.56	326,096.91
支付其他与筹资活动有关的现金	10,123.44	4,326.33	196,592.67	207,705.81
筹资活动现金流出小计	491,351.45	1,693,091.33	3,164,007.24	2,440,075.04
筹资活动产生的现金流量净额	-4,887.23	303,949.96	381.78	-576,950.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-162,099.04	-418,152.73	417,153.98	118,884.86
加：期初现金及现金等价物余额	337,277.78	755,430.50	338,276.53	219,391.67
六、期末现金及现金等价物余额	175,178.74	337,277.78	755,430.50	338,276.53

（三）财务数据和财务指标情况

项目	2025 年 6 月 末/1-6 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产（亿元）	3,992.41	4,202.95	4,516.99	4,035.99
总负债（亿元）	2,791.02	2,953.07	3,200.00	2,944.27
全部债务（亿元）	1,276.94	1,258.39	1,288.05	1,337.90
所有者权益（亿元）	1,201.40	1,249.88	1,317.00	1,091.72

营业总收入（亿元）	381.99	599.92	721.45	604.47
利润总额（亿元）	12.63	19.62	58.73	65.29
净利润（亿元）	7.59	14.05	34.65	48.78
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润（亿元）	1.52	6.61	8.75	24.17
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.72	9.51	18.38	26.10
经营活动产生现金流量净额（亿元）	94.96	159.00	505.44	385.46
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-67.70	-233.82	-694.92	-465.50
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-66.69	-54.19	114.39	108.18
流动比率（倍）	2.09	1.99	1.95	2.01
速动比率（倍）	0.62	0.58	0.56	0.62
资产负债率（%）	69.91	70.26	70.84	72.95
债务资本比率（%）	51.52	50.17	49.44	55.07
营业毛利率（%）	14.16	14.32	18.14	20.15
平均总资产回报率（%）	0.92	0.74	1.68	2.02
加权平均净资产收益率（%）	0.88	4.39	9.66	14.15
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.78	3.05	4.34	13.02
EBITDA（亿元）	-	84.23	76.89	79.10
EBITDA 全部债务比（%）	-	6.69	5.97	5.91
EBITDA 利息保障倍数	-	1.06	1.52	1.46
应收账款周转率	37.16	38.34	52.72	61.16
存货周转率	0.27	0.19	0.23	0.21

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+摊销（使用权资产摊销+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）2025年1-6月数据已年化。

(四) 公司最近三年及一期非经常性损益表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产处置损益	-3.42	8,091.66	84.51	2,866.08
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	504.30	3,014.16	5,599.73	2,246.63
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	22.84	-	-	3,207.33
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	514.09	7,672.70	2,627.59	849.24
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	5.46	322.00	77.74
对外委托贷款取得的损益	-	-	-	900.10
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,795.28	27,688.93	97,687.70	16,471.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,719.79	-1,805.36	6,703.68	4,133.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-1,750.90	25,124.47	-
减：所得税影响额	689.18	11,227.50	34,553.41	2,973.45
少数股东权益影响额（税后）	305.95	2,642.10	7,307.92	8,530.14
非经常性损益净额	1,967.19	29,047.05	96,288.36	19,248.29

总体来看，公司的经营业绩良好，公司面临更好的发展机遇，能为公司的偿债能力提供有效保障。

三、发行人合并报表财务状况分析

发行人管理层结合发行人最近三年及一期的财务报表，对发行人的资产负债结构、盈利能力、现金流量情况、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析：

(一) 资产状况分析

报告期各期末，公司各类资产金额及占总资产的比例情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	2,942,118.54	7.37	3,320,558.84	7.90	4,631,977.76	10.25	5,329,198.41	13.20
交易性金融资产	2,329.79	0.01	2,166.93	0.01	2,188.48	0.00	2,398.20	0.01
衍生金融资产	3,626.18	0.01	3,282.68	0.01	-	-	-	-
应收票据及应收账款	216,635.69	0.54	154,613.40	0.37	124,846.95	0.28	123,474.79	0.31
预付款项	197,121.45	0.49	185,992.52	0.44	162,761.87	0.36	343,459.36	0.85
其他应收款	169,792.90	0.43	167,455.83	0.40	176,661.74	0.39	140,395.65	0.35
存货	23,098,891.87	57.86	24,795,014.21	58.99	27,503,170.81	60.89	24,355,311.93	60.35
合同资产	88.77	0.00	88.77	0.00	105.45	0.00	1,039.24	0.00
持有待售资产	-	-	87,000.00	0.21	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	2,670.40	0.01	2,898.49	0.01	2,728.28	0.01	2,570.58	0.01
其他流动资产	6,157,870.85	15.42	6,184,336.28	14.71	6,106,165.35	13.52	4,872,483.68	12.07
流动资产合计	32,791,146.46	82.13	34,903,407.94	83.04	38,710,606.68	85.70	35,170,331.85	87.14
其他权益工具投资	10	0.00	10.00	0.00	10.00	0.00	10.00	0.00
长期应收款	-	-	2,751.74	0.01	5,650.23	0.01	8,378.51	0.02
长期股权投资	2,775,606.55	6.95	2,802,521.96	6.67	2,524,559.95	5.59	2,521,868.32	6.25
投资性房地产	3,040,603.68	7.62	2,985,124.80	7.10	2,761,137.03	6.11	1,677,299.71	4.16
固定资产	512,174.98	1.28	523,379.51	1.25	506,318.93	1.12	291,480.87	0.72
在建工程	9,186.86	0.02	7,668.19	0.02	3,720.95	0.01	59,378.20	0.15
使用权资产	107,130.99	0.27	111,898.25	0.27	102,395.87	0.23	122,112.88	0.30
无形资产	47,341.68	0.12	48,329.85	0.11	47,548.91	0.11	50,161.14	0.12
开发支出		0.00	-	-	2,025.45	0.00	1,502.88	0.00
长期待摊费用	15,909.78	0.04	17,583.62	0.04	17,144.61	0.04	18,234.33	0.05
递延所得税资产	526,713.49	1.32	528,536.31	1.26	462,305.24	1.02	437,298.92	1.08
其他非流动资产	98,300.00	0.25	98,300.00	0.23	26,517.52	0.06	1,800.00	0.00
非流动资产合计	7,132,978.02	17.87	7,126,104.22	16.96	6,459,334.68	14.30	5,189,525.75	12.86
资产总计	39,924,124.48	100.00	42,029,512.16	100.00	45,169,941.37	100.00	40,359,857.59	100.00

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司资产总额分别为 40,359,857.59 万元、45,169,941.37 万元、42,029,512.16 万元和 39,924,124.48 万元。

发行人的流动资产主要是货币资金、存货及其他流动资产，非流动资产主要是长期股权投资、投资性房地产、固定资产及递延所得税资产。2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人流动资产分别为 35,170,331.85 万元、

38,710,606.68 万元、34,903,407.94 万元及 32,791,146.46 万元，占资产总额比重分别为 87.14%、85.70%、83.04%及 82.13%；非流动资产分别为 5,189,525.75 万元、6,459,334.68 万元、7,126,104.22 万元及 7,132,978.02 万元，占资产总额比重分别为 12.86%、14.30%、16.96%及 17.87%。总体来看，发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，符合发行人从事房地产开发业务的特点。

1、流动资产分析

（1）货币资金

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的货币资金余额分别为 5,329,198.41 万元、4,631,977.76 万元、3,320,558.84 万元及 2,942,118.54 万元，占资产总额比重分别为 13.20%、10.25%、7.90%及 7.37%。

发行人 2023 年末、2024 年末货币资金余额较以前年度减少，其中 2023 年外购固定资产、投资性房地产支付的现金较多，2024 年度，市场行情下行，销售规模下降导致销售回款减少。

报告期内，公司其他货币资金主要为存放于第三方支付平台账户（如财付通、支付宝、抖音支付等）内的资金，发行人其他货币资金占各期末货币资金的比重较小，对发行人资金使用影响不大。

近三年及一期末，公司货币资金明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	0.13	0.00	0.56	0.00	1.14	0.00	0.88	0.00
银行存款	2,938,836.24	99.89	3,319,726.53	99.97	4,629,872.69	99.95	5,328,462.49	99.99
其他货币资金	3,282.17	0.11	831.75	0.03	2,103.93	0.05	735.04	0.01
合计	2,942,118.54	100.00	3,320,558.84	100.00	4,631,977.76	100.00	5,329,198.41	100.00

（2）存货

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的存货账面价值分别为 24,355,311.93 万元、27,503,170.81 万元、24,795,014.21 万元及 23,098,891.87 万元，占资产总额比重分别为 60.35%、60.89%、58.99%及 57.86%。近三年末存货余额结构具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
开发成本	15,050,078.43	16,004,784.51	21,388,491.33	18,841,699.46
开发产品	8,381,967.91	9,057,702.44	6,283,292.06	5,535,078.84
其他	22,743.88	26,526.10	22,048.63	54,580.19
存货账面余额合计	23,454,790.23	25,089,013.04	27,693,832.02	24,431,358.49
存货跌价准备	355,898.35	293,998.83	190,661.22	76,046.56
存货账面价值合计	23,098,891.87	24,795,014.21	27,503,170.81	24,355,311.93

近三年末，发行人按城市统计的开发成本账面价值如下：

单位：万元、%

序号	城市	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
1	上海	4,806,824.36	30.03	5,059,946.01	23.66	3,337,933.35	17.72
2	深圳	1,662,650.10	10.39	1,728,815.13	8.08	-	-
3	杭州	662,985.63	4.14	1,218,151.95	5.70	825,294.35	4.38
4	武汉	1,194,671.30	7.46	2,433,251.35	11.38	2,298,624.04	12.20
5	珠海	1,093,150.68	6.83	1,227,224.23	5.74	1,973,095.20	10.47
6	南京	1,104,369.46	6.90	1,596,201.62	7.46	1,516,664.65	8.05
7	成都	965,506.77	6.03	662,485.38	3.10	360,179.62	1.91
8	西安	282,592.92	1.77	691,208.95	3.23	306,144.27	1.62
9	绍兴	529,413.18	3.31	703,493.01	3.29	1,143,310.32	6.07
10	昆明	625,106.52	3.91	695,272.03	3.25	840,216.82	4.46
11	沈阳	558,590.58	3.49	633,441.91	2.96	569,098.42	3.02
12	无锡	413,267.31	2.58	648,699.19	3.03	890,384.46	4.73
13	苏州	393,849.77	2.46	352,910.97	1.65	532,567.44	2.83
14	其他	1,711,805.95	10.70	3,737,389.59	17.47	4,248,186.53	22.55
合计		16,004,784.51	100.00	21,388,491.33	100.00	18,841,699.46	100.00

报告期内，公司除传统珠海地区外，加强对华东地区布局，在上海、南京、杭州等城市均有房产项目开工建设，此外，深圳地区的建设亦已启动，使得

2023 年末开发成本有所增加，2024 年末，随着部分项目竣工转入开发产品，公司开发成本下降。

近三年末，发行人按照城市统计的开发产品账面价值如下：

单位：万元、%

序号	城市	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
1	武汉	1,456,161.04	16.08	585,214.72	9.31	572,524.29	10.34
2	珠海	1,356,042.24	14.97	1,712,246.17	27.25	1,488,656.72	26.89
3	南京	310,405.44	3.43	211,439.51	3.37	423,016.81	7.64
4	绍兴	399,266.63	4.41	306,167.52	4.87	6,871.77	0.12
5	无锡	281,516.33	3.11	162,990.73	2.59	2,532.13	0.05
6	广州	61,830.41	0.68	85,168.62	1.36	48,415.78	0.87
7	中山	223,371.68	2.47	65,971.69	1.05	114,254.79	2.06
8	沈阳	225,867.45	2.49	240,109.76	3.82	289,973.37	5.24
9	昆明	146,715.28	1.62	98,933.64	1.57	-	-
10	大连	170,382.88	1.88	195,532.09	3.11	315,191.67	5.69
11	其他	4,426,143.04	48.87	2,619,517.60	41.69	2,273,641.51	41.08
合计		9,057,702.44	100.00	6,283,292.06	100.00	5,535,078.84	100.00

报告期内，华南地区尤其是珠海，一直是公司发展的优势区域，公司在该地区开发地块相对较多，形成的开发产品占比较高；2024 年末武汉市场开发产品增加较快。

（3）其他流动资产

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人其他流动资产分别为 4,872,483.68 万元、6,106,165.35 万元、6,184,336.28 万元及 6,157,870.85 万元，占总资产的比重分别为 12.07%、13.52%、14.71%及 15.42%。

2023 年末较 2022 年末增加 1,233,681.67 万元，增长 25.32%，主要原因系预交税费、合作方经营往来款增加所致。2024 年末与 2023 年末变化较小。

截至 2025 年 6 月末发行人其他流动资产明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 6 月末
合作方经营往来款	3,398,233.83
合营联营企业往来款	1,299,966.43
预交税费	1,310,921.16
合同取得成本	123,696.77
项目预售监管资金	25,052.66
合计	6,157,870.85

2、非流动资产分析

（1）长期股权投资

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人长期股权投资账面价值分别为 2,521,868.32 万元、2,524,559.95 万元、2,802,521.96 万元及 2,775,606.55 万元，基本平稳。2024 年末，公司长期股权投资具体明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	期末余额
1	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	242,944.42
2	南京华铎房地产开发有限公司	192,121.37
3	太仓仁铎房地产开发有限公司	189,236.73
4	上海润喆翔云置业有限公司	167,661.85
5	上海古铎房地产开发有限公司	160,744.99
6	杭州兆宜企业管理有限公司	159,835.67
7	南京联华房地产开发有限公司	127,503.58
8	广州市润臻置业有限公司	125,531.99
9	南京华崧房地产开发有限公司	112,674.34
10	苏州华恒商用置业有限公司	110,497.10
11	其他合联营公司	1,213,769.91
合联营公司合计		2,802,521.96

（2）投资性房地产

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人投资性房地产余额分别为 1,677,299.71 万元、2,761,137.03 万元、2,985,124.80 万元及 3,040,603.68 万元。2023 年末较 2022 年末，公司投资性房地产账面价值增加 1,083,837.32 万元，公允价值变动 97,687.70 万元，上述变化主要系开发产品转为投资性房地产所致。2024 年末较 2023 年末增加了 223,987.76 万元，主要系合并范围变化所致。

发行人的投资性房地产主要位于华东、华南、珠海等地，具备成熟活跃的房地产交易市场和良好的商业环境，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，具有可操作性。发行人确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

为了更加客观、公允地反映投资性房地产的价值，发行人委托专业评估机构对投资性房地产公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告，并以评估报告确认的评估值作为公允价值进行后续计量。

单位：万元

项目	房屋、建筑物	合计
一、2025 年初余额	2,985,124.80	2,985,124.80
二、2025 年半年度变动	55,478.89	55,478.89
加：外购	48,003.67	48,003.67
存货\固定资产\在建工程转入	14,223.30	14,223.30
公允价值变动	-1,795.28	-1,795.28
减：处置	4,952.80	4,952.80
三、2025 年 6 月末余额	3,040,603.68	3,040,603.68

（二）负债状况分析

1、报告期各期末，发行人负债情况构成明细如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	518,860.70	1.86	347,989.02	1.18	46,295.09	0.14	41,624.66	0.14
衍生金融负债	-	-	-	-	5,815.40	0.02	482.85	0.00
应付票据及应付账款	2,952,034.03	10.58	2,907,758.54	9.85	4,125,022.46	12.89	3,416,434.01	11.60
预收款项	48,592.80	0.17	49,409.98	0.17	49,067.73	0.15	49,918.74	0.17
合同负债	6,781,750.83	24.30	8,127,028.54	27.52	9,301,795.21	29.07	8,039,461.36	27.31

应付职工薪酬	10,649.25	0.04	12,361.61	0.04	16,039.10	0.05	23,649.13	0.08
应交税费	86,207.84	0.31	203,963.54	0.69	234,050.21	0.73	181,480.43	0.62
其他应付款	2,863,636.68	10.26	3,168,553.92	10.73	2,821,300.54	8.82	2,339,359.71	7.95
一年内到期的非流动负债	1,725,001.57	6.18	2,004,102.97	6.79	2,480,522.01	7.75	2,537,449.62	8.62
其他流动负债	701,744.63	2.51	679,044.73	2.30	796,476.64	2.49	862,079.96	2.93
流动负债合计	15,688,478.31	56.21	17,500,212.85	59.26	19,876,384.39	62.11	17,491,940.47	59.41
长期借款	8,096,314.98	29.01	7,938,156.57	26.88	8,201,334.40	25.63	8,258,448.76	28.05
应付债券	2,352,257.31	8.43	2,248,617.52	7.61	2,146,444.52	6.71	2,328,752.90	7.91
租赁负债	95,112.70	0.34	95,618.98	0.32	84,184.92	0.26	97,240.97	0.33
递延所得税负债	47,315.70	0.17	44,239.50	0.15	51,522.45	0.16	23,623.02	0.08
递延收益-非流动负债	-	-	-	-	-	-	104.54	0.00
其他非流动负债	1,630,685.28	5.84	1,703,827.33	5.77	1,640,114.98	5.13	1,242,556.05	4.22
非流动负债合计	12,221,685.97	43.79	12,030,459.90	40.74	12,123,601.27	37.89	11,950,726.23	40.59
负债合计	27,910,164.28	100.00	29,530,672.75	100.00	31,999,985.66	100.00	29,442,666.70	100.00

公司负债结构中，应付票据及应付账款、合同负债、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、应付债券和其他非流动负债占比较高。

2022年末-2024年末及2025年6月末，公司的负债总额分别为29,442,666.70万元、31,999,985.66万元、29,530,672.75万元及27,910,164.28万元。2023年末，发行人负债规模总体有所增长，这主要是由于发行人（1）随着销售规模持续扩大，应付票据及应付账款、合同负债期末余额相应增长；（2）通过银行借款、发行债券等外部债务融资手段融资满足项目投资需要，导致长期借款、其他非流动负债增加。2024年末，发行人负债规模有所下降，与2022年末基本持平，主要系销售规模较2023年度下降，应付票据及应付账款规模随之下降。

其中，流动负债余额分别为17,491,940.47万元、19,876,384.39万元、17,500,212.85万元及15,688,478.31万元，占负债总额比重分别为59.41%、62.11%、59.26%及56.21%。公司的流动负债主要包括应付账款、合同负债、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。2022年末-2024年末及2025年6月末，公司非流动负债余额分别为11,950,726.23万元、12,123,601.27万元、

12,030,459.90 万元及 12,221,685.97 万元，占负债总额比重分别为 40.59%、37.89%、40.74%及 43.79%。非流动负债主要为长期借款、应付债券和其他非流动负债。

2、流动负债分析

（1）应付票据及应付账款

发行人应付账款主要系应付工程款、应付土地款、应付材料款、应付设计费及其他等。2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人应付票据及应付账款期末余额分别为 3,416,434.01 万元、4,125,022.46 万元、2,907,758.54 万元及 2,952,034.03 万元，占负债总额比重分别为 11.60%、12.89%、9.85%及 10.58%，2024 年末有所下降，主要系 2024 年度销售规模收缩，与业务开展相关的应付款项随之下降。

（2）合同负债

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的合同负债期末余额分别为 8,039,461.36 万元、9,301,795.21 万元、8,127,028.54 万元及 6,781,750.83 万元，2023 年末较高，主要随着公司经营规模扩大，预收楼款相应有所提高所致。

截至 2025 年 6 月末，发行人合同负债构成如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
预收楼款	6,755,844.64	99.62
预收其他	25,906.18	0.38
合计	6,781,750.83	100.00

（3）其他应付款

发行人其他应付款主要包括往来及拆借款、土地增值税准备金、押金及保证金等。2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的其他应付款余额分别为 2,339,359.71 万元、2,821,300.54 万元、3,168,553.92 万元及 2,863,636.68 万元，占总负债比重分别为 7.95%、8.82%、10.73%及 10.26%。近三年末，发行人其

他应付款有所增加，主要是往来款增加所致。

(4) 一年内到期的非流动负债

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为 2,537,449.62 万元、2,480,522.01 万元、2,004,102.97 万元及 1,725,001.57 万元，占负债总额比重分别为 8.62%、7.75%、6.79%及 6.18%，发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。

(5) 其他流动负债

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的其他流动负债分别为 862,079.96 万元、796,476.64 万元、679,044.73 万元及 701,744.63 万元，占负债总额比重分别为 2.93%、2.49%、2.30%及 2.51%，2023 年下降主要系偿还短期应付债券，2024 年末下降，主要系待转销项税减少所致。

3、非流动负债分析

(1) 长期借款

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的长期借款期末余额（不含一年内到期）分别为 8,258,448.76 万元、8,201,334.40 万元、7,938,156.57 万元及 8,096,314.98 万元，占负债总额比重分别为 28.05%、25.63%、26.88%及 29.01%，总体较为平稳。

(2) 应付债券

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的应付债券期末余额分别为 2,328,752.90 万元、2,146,444.52 万元、2,248,617.52 万元及 2,352,257.31 万元，占负债总额比重分别为 7.91%、6.71%、7.61%及 8.43%，总体变化不大。

(3) 其他非流动负债

2022 年末-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人的其他非流动负债期末余额分别为 1,242,556.05 万元、1,640,114.98 万元、1,703,827.33 万元及 1,630,685.28

万元，占负债总额比重分别为 4.22%、5.13%、5.77%及 5.84%，主要为公司通过专项计划发行资产支持证券进行融资形成。

4、发行人有息债务情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 1,455.53 亿元、1,440.09 亿元、1,416.13 亿元及 1,429.55 亿元。最近一期末，发行人银行借款余额为 546.41 亿元，占有息负债余额的比例为 38.22%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 700.13 亿元，占有息负债余额的比例为 48.98%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	76.87	35.10	546.41	38.22	579.20	40.90	646.44	44.89	620.74	42.65
其中担保贷款	76.87	35.10	546.41	38.22	579.20	40.90	635.89	44.16	614.24	42.20
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	16.62	7.59	235.94	16.50	264.04	18.65	327.08	22.71	259.78	17.85
股份制银行	39.11	17.86	233.56	16.34	239.87	16.94	257.96	17.91	299.64	20.59
地方城商行	15.68	7.16	65.77	4.60	66.46	4.69	51.94	3.61	49.57	3.41
地方农商行	4.47	2.04	12.05	0.84	9.27	0.65	9.46	0.66	8.42	0.58
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	3.33	0.23
债券融资	28.34	12.94	263.57	18.44	259.24	18.31	236.25	16.41	234.77	16.13
其中：公司债券	16.74	7.65	109.85	7.68	109.84	7.76	102.77	7.14	114.81	7.89
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	11.60	5.30	153.72	10.75	149.41	10.55	133.49	9.27	119.96	8.24
非标融资	56.23	25.68	134.84	9.43	129.60	9.15	205.07	14.24	239.34	16.44
其中：信托融资	32.44	14.81	84.70	5.92	79.99	5.65	136.21	9.46	162.34	11.15
融资租赁	19.19	8.76	45.15	3.16	43.81	3.09	57.47	3.99	32.77	2.25
保险融资计划	4.60	2.10	5.00	0.35	5.80	0.41	11.40	0.79	44.23	3.04
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	57.53	26.27	484.73	33.91	448.09	31.64	352.33	24.47	360.68	24.78
其中：境外美元债	-	-	-	-	-	-	-	-	13.93	0.96
资产证券化产品	0.14	0.06	129.01	9.02	129.15	9.12	148.22	10.29	122.83	8.44
其他有息融资	57.39	26.21	355.71	24.88	318.94	22.52	204.11	14.17	223.92	15.38
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

合计	218.97	100.00	1,429.55	100.00	1,416.13	100.00	1,440.09	100.00	1,455.53	100.00

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	2,809,166.43	5,795,048.50	9,118,015.23	8,059,434.38
经营活动现金流出小计	1,859,590.62	4,205,081.62	4,063,630.43	4,204,803.23
经营活动产生的现金流量净额	949,575.81	1,589,966.88	5,054,384.80	3,854,631.15
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	294,583.45	631,774.94	1,200,316.27	871,108.14
投资活动现金流出小计	971,600.59	2,969,927.74	8,149,528.65	5,526,113.48
投资活动产生的现金流量净额	-677,017.14	-2,338,152.81	-6,949,212.38	-4,655,005.34
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	4,048,220.72	9,640,892.92	13,264,613.73	11,114,822.82
筹资活动现金流出小计	4,715,160.69	10,182,827.54	12,120,705.61	10,033,002.42
筹资活动产生的现金流量净额	-666,939.96	-541,934.62	1,143,908.12	1,081,820.40
现金及现金等价物净增加额	-394,381.99	-1,290,395.94	-752,127.82	282,067.46
年末现金及现金等价物余额	2,863,579.85	3,256,543.64	4,546,939.58	5,299,067.39

1、经营活动现金流量

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 3,854,631.15 万元、5,054,384.80 万元、1,589,966.88 万元及 949,575.81 万元。发行人经营活动产生的现金流量净额均为正值。

2023 年发行人经营活动产生的现金流量净额为 5,054,384.80 万元，增长为 31.12%，主要是预收售楼回款大幅增加所致。

发行人收到其他与经营活动有关的现金主要包括银行存款利息收入、租金收入、物业代理收入、广告收入、管理及服务费收入、违约金、政府补助、往来款流入。发行人支付其他与经营活动有关的现金主要包括现金支付的营业费用、管理费用、财务手续费、营业外支出和其他业务成本、往来款流出。

2024 年，房地产行业整体呈现调整状态，公司房地产销售下降，回款相应减少，导致公司经营活动产生的现金流量净额较同期减少 346.44 亿元。

2、投资活动现金流量

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-4,655,005.34 万元、-6,949,212.38 万元、-2,338,152.81 万元及-677,017.14 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额均为负数，主要系对联营合营企业的投资及资金调用、购买土地、设备等资产支付的现金所致。

2024 年，为应对房地产市场调整，公司房地产开发相应减缓，导致公司投资活动产生的现金流量净额绝对值相应减少。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流净额出现波动，具体流出明细如下：

单位：亿元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	47.21	103.06	523.85	307.26
投资所支付的现金	49.95	180.14	257.41	239.04
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	10.02	23.67	1.88
支付的其他与投资活动有关的现金	-	3.76	10.02	4.43

其中，近三年及一期发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 307.26 亿元、523.85 亿元、103.06 亿元及 47.21 亿元；投资所支付的现金分别为 239.04 亿元、257.41 亿元、180.14 亿元及 49.95 亿元。

近三年及一期，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金明细如下：

单位：亿元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付地价	42.13	97.63	491.91	299.88
其他长期资产	5.08	5.43	31.94	7.38
合计	47.21	103.06	523.85	307.26

近三年及一期，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金中主要以支付地价为主，分别为 299.88 亿元、491.91 亿元、97.63 亿元及 42.13 亿元。

近三年及一期，发行人投资所支付的现金明细如下：

单位：亿元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
长期股权投资成本增加	-	20.04	20.29	26.48
股东借款往来	49.95	160.11	237.12	212.56
合计	49.95	180.14	257.41	239.04

近三年及一期，发行人投资所支付的现金主要以股东借款往来及长期股权投资为主。其中，近三年发行人股东借款往来分别为 212.56 亿元、237.12 亿元、160.11 亿元及 49.95 亿元；长期股权投资成本增加分别为 26.48 亿元、20.29 亿元、20.04 亿元及 0 亿元。

3、筹资活动现金流量

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,081,820.40 万元、1,143,908.12 万元、-541,934.62 万元及 -666,939.96 万元。报告期内，华发股份主要筹资渠道是通过金融机构借款、发行债券筹集资金及项目合作开发的方式吸收少数股东、合作开发者配套投入开发资金。发行人筹资活动产生的现金流量净额波动主要受公司筹资规模与偿债计划影响。整体而言，发行人债务融资方式较为多样，融资渠道畅通，融资能力较强。

2024 年，为应对房地产市场调整，公司房地产开发相应减缓，公司吸收合作开发者配套投入开发资金减少 238.49 亿元，导致筹资活动产生的现金流量净额为负数。

整体而言，发行人债务融资方式较为多样，融资渠道畅通，融资能力较强。发行人主体信用等级为 AAA，资信情况良好，获得主要金融机构的授信支持。截至 2025 年 6 月末，公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为 3,228.63 亿元，已使用额度 693.56 亿元，尚未使用的授信额度为 2,535.07 亿元。

报告期内发行人筹资渠道未发生较大不利变化，筹资活动现金流波动不会对本期债券偿付能力产生重大不利影响。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人流动比率、速动比率、资产负债率和息税折旧摊销前利润有关数据如下：

财务指标	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率（倍）	2.09	1.99	1.95	2.01
速动比率（倍）	0.62	0.58	0.56	0.62
资产负债率（%）	69.91	70.26	70.84	72.95
扣除预收款项（含合同负债）后的资产负债率（%）	63.00	62.37	62.40	65.40
EBITDA 利息保障倍数	-	1.06	1.52	1.46

1、短期偿债能力

近三年及一期末，发行人的流动比率保持分别为 2.01、1.95、1.99 及 2.09，速动比率分别为 0.62、0.56、0.58 及 0.62。发行人短期偿债能力指标整体较为稳定。受房地产开发行业特点影响，发行人存货占流动资产比例较大，变现能力相对不强；但另一方面，发行人货币资金充裕，流动负债中的预收账款、合同负债无需实际偿还，短期偿债能力尚可。

2、长期偿债能力

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 72.95%、70.84%、70.26%及 69.91%，负债水平较高，和房地产行业的特点相符合；最近三年及一期末扣除预收款项（含合同负债）后的资产负债率分别为 65.40%、62.40%、62.37%及 63.00%；最近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.46、1.52 和 1.06。发行人是珠海市最具实力的专业房地产上市公司，在珠海市保持着房地产企业的龙头地位，公司在银行的信誉良好，间接融资渠道通畅。虽然发行人资产负债率较高，但主要系报告期内新增项目投入较大所致，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。公司的资产质量优良，拥有大量的优质

项目储备，为公司的发展壮大、保持盈利能力的持续性和稳定性提供了坚实的基础。公司将在保证合理利润的前提下，根据宏观政策及市场环境的变化，制定合理的销售价格，加快销售和资金回笼。综上，发行人具有较强的长期偿债能力。

3、发行人有息债务偿债计划及对本期债券的影响

近三年及一期，公司合并口径营业收入分别为 604.47 亿元、721.45 亿元、599.92 亿元及 381.99 亿元；营业利润分别 64.95 亿元、58.07 亿元、19.80 亿元及 12.26 亿元；净利润分别为 48.78 亿元、34.65 亿元、14.05 亿元及 7.59 亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为 385.46 亿元、505.44 亿元、159.00 亿元及 94.96 亿元。公司具备较强的盈利能力，为本期债券本息的偿付提供了有效保障。

发行人信用良好，在偿还银行债务、债券及债务融资工具方面从未发生过任何形式的违约行为，具有良好的资信水平。发行人与国内各大商业银行等金融机构建立了良好的长期合作关系。截至 2025 年 6 月末，公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为 3,228.63 亿元，已使用额度 693.56 亿元，尚未使用的授信额度为 2,535.07 亿元。若发行人经营性现金流量不足以偿付有息债务，发行人可以通过外部筹资性现金流偿付相关债务。

发行人注重对资产流动性的管理，现有资产具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 6 月末，发行人流动资产余额为 3,279.11 亿元，不含存货的流动资产余额为 969.23 亿元。发行人可在偿付有息债务出现困难时通过变卖资产完成部分债务偿付。

综上，发行人销售回款良好，融资渠道多元，为公司提供了充足的资金来源，也为公司未来偿还债务提供了强有力地支持和保障。发行人未来的资本支出以及债务结构情况对本期债券偿付无不良影响。

（五）盈利能力分析

报告期内，发行人盈利指标情况如下：

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
毛利率（%）	14.16	14.32	18.14	20.15
净利率（%）	1.99	2.34	4.80	8.07
加权平均净资产收益率（%）	0.88	4.39	9.66	14.15

最近三年及一期，发行人净利率分别为 8.07%、4.80%、2.34%及 1.99%，最近三年及一期，加权平均净资产收益率分别为 14.15%、9.66%、4.39%及 0.88%，因行业利润率受土地、人力和建材成本上升以及房地产价格增速放缓等因素影响出现趋势性下滑，导致发行人盈利能力有所减弱，但整体盈利能力仍位列行业前列。

1、公司利润的主要来源分析

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、营业收入	3,819,857.93	100.00	5,999,236.77	100.00	7,214,490.99	100.00	6,044,687.97	100.00
其中：主营业务收入	3,450,113.63	90.32	5,571,892.93	92.88	6,835,015.42	94.74	5,678,392.77	93.94
其他业务收入	369,744.30	9.68	427,343.84	7.12	379,475.57	5.26	366,295.21	6.06
二、营业毛利	540,738.70	14.16	858,815.24	14.32	1,308,419.59	18.14	1,217,924.72	20.15
其中：主营业务毛利	511,400.80	13.39	797,364.37	13.29	1,229,202.99	17.04	1,149,627.29	19.02
其他业务毛利	29,337.90	0.77	61,450.87	1.02	79,216.60	1.10	68,297.43	1.13
减：税金及附加	67,586.82	1.77	224,066.73	3.73	274,597.43	3.81	261,829.51	4.33
期间费用	185,253.31	4.85	376,140.70	6.27	423,037.32	5.86	395,756.58	6.55
加：投资收益及公允价值变动损益	-14,922.75	-0.39	132,144.00	2.20	127,318.18	1.76	170,699.36	2.82
其他收益	1,123.18	0.03	3,616.27	0.06	7,275.46	0.10	4,597.20	0.08
资产减值损失	-143,605.70	-3.76	-184,045.88	-3.07	-159,467.23	-2.21	-75,954.54	-1.26
信用减值损失	-7,921.87	-0.21	-12,644.31	-0.21	-4,794.44	-0.07	-10,257.28	-0.17
资产处置收益	13.61	0.00	352.41	0.01	-426.61	-0.01	113.96	0.00
三、营业利润	122,585.02	3.21	198,030.32	3.30	580,690.19	8.05	649,537.32	10.75
加：营业外收支净额	3,703.36	0.10	-1,837.99	-0.03	6,612.71	0.09	3,368.15	0.06
四、利润总额	126,288.38	3.31	196,192.33	3.27	587,302.91	8.14	652,905.47	10.80
减：所得税费用	50,425.14	1.32	55,736.35	0.93	240,808.87	3.34	165,137.04	2.73
五、净利润	75,863.25	1.99	140,455.98	2.34	346,494.04	4.80	487,768.43	8.07

报告期内，公司主营业务收入为 5,678,392.77 万元、6,835,015.42 万元、5,571,892.93 万元及 3,450,113.63 万元，公司主营业务收入占营业收入的比重为

93.94%、94.74%、92.88%及 90.32%。报告期内，公司营业收入主要来源于主营业务。

报告期内，公司主营业务毛利分别为 1,149,627.29 万元、1,229,202.99 万元、797,364.37 万元及 511,400.80 万元，公司主营业务毛利占营业收入的比重为 19.02%、17.04%、13.29%及 13.39%。报告期内，公司利润主要来源于主营业务。

2、营业收入、营业成本及毛利率分析

发行人主营业务是房地产开发与销售。报告期内，发行人营业收入、营业成本、毛利明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月			
	收入	成本	毛利额	毛利率
主营业务	3,450,113.63	2,938,712.83	511,400.80	14.82
其他业务	369,744.30	340,406.40	29,337.90	7.93
合计	3,819,857.93	3,279,119.23	540,738.70	14.16
项目	2024 年度			
	收入	成本	毛利额	毛利率
主营业务	5,571,892.93	4,774,528.56	797,364.37	14.31
其他业务	427,343.84	365,892.97	61,450.87	14.38
合计	5,999,236.77	5,140,421.53	858,815.24	14.32
项目	2023 年度			
	收入	成本	毛利额	毛利率
主营业务	6,835,015.42	5,605,812.43	1,229,202.99	17.98
其他业务	379,475.57	300,258.97	79,216.60	20.88
合计	7,214,490.99	5,906,071.41	1,308,419.59	18.14
项目	2022 年度			
	收入	成本	毛利额	毛利率
主营业务	5,678,392.77	4,528,765.48	1,149,627.29	20.25
其他业务	366,295.21	297,997.78	68,297.43	18.65
合计	6,044,687.97	4,826,763.26	1,217,924.72	20.15

发行人主营业务收入均为房地产销售收入，其他业务收入主要为与房产开发相关的装修、代理、设计、广告、工程管理、物业相关服务、房屋租赁等收入。

发行人是以房地产开发与销售为主营业务的公司。报告期内，发行人房地产销售收入分别为 5,678,392.77 万元、6,835,015.42 万元、5,571,892.93 万元及 3,450,113.63 万元，占营业收入比例分别为 93.94%、94.74%、92.88%及 90.32% 万元。

房地产项目具有投资开发周期长，商品房销售采用预售制度等行业特性，使得商品房交付结转滞后于销售，商品房销售至营业收入确认需要一定的转化周期。得益于公司良好的战略布局、精耕细磨的产品品质、积极灵活的营销及回款策略，2022 年至 2023 年发行人签约销售规模稳中有升，全口径签约销售额从 1,202.41 亿元增长至 1,259.90 亿元，公司销售回款从 722.67 亿元增长至 846.89 亿元。2022 年至 2023 年，随着发行人持续进行项目扩张，签约销售额及销售回款额的增长，公司主营业务收入实现稳步增长。

2024 年度，我国商品房销售面积为 97,385.01 万平方米，较 2023 年度下降 12.90%；我国商品房销售金额为 96,750.33 亿元，较 2023 年度下滑 17.04%。2024 年度，随着国民经济增长放缓，我国房地产市场呈现调整状态，公司房地产销售收入也受到影响，公司主营业务收入较 2023 年同期下滑 18.48%。

报告期内，发行人主营业务房地产业务收入区域构成情况如下表所示：

表：2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月发行人房地产业务收入区域构成情况表

单位：万元、%

区域	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	499,646.01	14.48	2,857,067.59	51.28	2,849,657.51	41.69	1,078,158.45	18.99
华东及华中地区	2,805,094.48	81.30	2,192,661.01	39.35	3,416,364.91	49.98	3,606,880.15	63.52
北方地区	145,373.14	4.21	522,164.33	9.37	568,993.00	8.32	993,354.16	17.49
合计	3,450,113.63	100.00	5,571,892.93	100.00	6,835,015.42	100.00	5,678,392.77	100.00

报告期内，公司房屋销售收入以华南地区、华东及华中地区为主，主要系公司总部位于珠海市，公司深耕珠海等华南地区多年，这一区域对公司收入贡献较大；另外报告期内，公司积极在多个城市、多个区域发展，在华东及华中地区获得了一定的发展。

报告期内，发行人房地产业务成本区域构成情况如下表所示：

表：2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月发行人房地产业务成本区域构成情况表

单位：万元、%

区域	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	455,462.75	15.50	2,346,686.11	49.15	2,139,491.46	38.17	875,672.28	19.34
华东及华中地区	2,321,608.58	79.00	1,987,955.23	41.64	2,999,596.48	53.51	2,906,758.84	64.18
北方地区	161,641.51	5.50	439,887.22	9.21	466,724.50	8.33	746,334.37	16.48
合计	2,938,712.83	100.00	4,774,528.56	100.00	5,605,812.43	100.00	4,528,765.48	100.00

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

报告期内，发行人房地产业务毛利区域构成情况如下表所示：

表：2022-2024 年度及 2024 年 1-6 月发行人房地产业务毛利区域构成情况表

单位：万元、%

区域	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	44,183.27	8.64	510,381.47	64.01	710,166.05	57.77	202,486.18	17.61
华东及华中地区	483,485.90	94.54	204,705.78	25.67	416,768.43	33.91	700,121.32	60.90
北方地区	-16,268.37	-3.18	82,277.11	10.32	102,268.50	8.32	247,019.79	21.49
合计	511,400.80	100.00	797,364.37	100.00	1,229,202.99	100.00	1,149,627.29	100.00

报告期内，公司深入实施“立足珠海，面向全国”，聚焦粤港澳大湾区、长三角、京津冀及长江经济带等核心城市群，形成了华南地区、华东与华中地区协同发展的销售格局，并成为公司营业利润的主要来源。

报告期内，华南地区和华东及华中地区的毛利润贡献度较高，华南地区在房地产业务毛利润总额中占比分别为 17.61%、57.77%、64.01%及 8.64%，华东及华中地区在房地产业务毛利润总额中占比分别为 60.90%、33.91%、25.67%及 94.54%。

报告期内，发行人房地产业务毛利率区域构成情况如下：

表：2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月发行人房地产业务毛利率区域构成情况表

单位：%

区域	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
华南地区	8.84	17.86	24.92	18.78
华东及华中地区	17.24	9.34	12.20	19.41
北方地区	-11.19	15.76	17.97	24.87
总体毛利率	14.82	14.31	17.98	20.25

报告期内，公司各期房地产业务毛利率分别为 20.25%、17.98%、14.31%及 14.82%，呈下降趋势。主要原因系：一方面，2021 年以来行业土地价格、人工及建材成本等持续上涨，导致房地产开发成本上涨；另一方面，房价受经济环境影响出现下行，以上两方面因素导致近几年行业整体毛利率呈波动下降趋势。报告期内，公司毛利率变化趋势与行业利润空间下降的整体趋势相符。

从销售区域来看，最近三年，华南地区和北方地区的毛利率总体较高于华东及华中地区，主要原因系华南地区包括珠海等地区，公司在珠海地区持续保持龙头地位，在获取优质土储方面占据优势，导致珠海地区毛利率水平相对较高。华东地区主要包括上海、武汉、南京、苏州等战略深耕城市，报告期内收入贡献占比较高，该地区城市房地产市场成熟度更高，竞争更为激烈，因此，毛利率水平略低于公司其他地区毛利率。

3、税金及附加、期间费用分析

(1) 税金及附加

最近三年及一期，发行人税金及附加分别为 261,829.51 万元、274,597.43 万元、224,066.73 万元及 67,586.82 万元。近三年及一期发行人税金及附加明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
土地增值税	44,109.44	180,400.05	224,735.72	217,405.79
城市维护建设税	7,749.18	11,275.92	15,996.85	13,961.85

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产税	5,211.40	14,148.24	10,332.54	8,916.41
印花税	3,140.39	5,085.85	8,473.09	8,038.04
教育费附加	5,990.85	4,908.92	7,185.92	6,492.03
土地使用税	617.71	1,917.09	1,901.47	1,573.38
其他	767.86	6,330.66	5,971.84	5,442.01
合计	67,586.82	224,066.73	274,597.43	261,829.51

(2) 销售费用

发行人销售费用主要系营销代理费、宣传推广费用、销售人员薪酬等费用。报告期内，发行人销售费用合计分别为 188,205.15 万元、238,300.16 万元、181,304.26 万元及 88,104.49 万元，公司销售费用 2024 年有所减少。报告期内，公司销售费用占营业收入的比重为 3.11%、3.30%、3.02%及 2.31%，销售费用率略有波动。

报告期内，为促进房产销售，公司与外部机构合作，帮助公司销售房产。2023 年，代理销售房产金额增加导致营销代理费增长。为促进房地产销售，公司也加强对房地产项目的宣传，2023 年公司宣传推广费用有所增长。2023 年，为促进公司房地产顺利销售，公司营销代理费和宣传推广费用有所增加，销售费用相应有所增长。

2024 年，国内房地产市场整体呈现调整态势，公司主营业务收入较 2023 年下降 18.48%，公司营销代理费和销售人员薪酬相应减少。2024 年，公司宣传推广费用投入较 2023 年减少 30,035.82 万元。2024 年，各项销售费用下降导致公司销售费用较 2023 年下降 23.92%。

近三年及一期，发行人销售费用明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营销代理费	48,812.65	90,640.40	103,935.58	68,610.94
宣传推广费用	21,421.67	57,764.04	87,799.87	68,331.15
职工薪酬	11,336.62	20,829.03	33,084.29	37,140.62
其他	6,533.56	12,070.79	13,480.43	14,122.44

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
合计	88,104.49	181,304.26	238,300.16	188,205.15
占营业收入比重	2.31%	3.02%	3.30%	3.11%

(3) 管理费用

报告期内，发行人管理费用分别为 174,745.08 万元、148,530.76 万元、135,773.05 万元及 52,145.17 万元，占营业收入比重分别为 2.89%、2.06%、2.26% 及 1.37%。近三年及一期，发行人管理费用明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	35,301.36	95,073.96	95,520.04	116,164.10
咨询服务费	5,388.51	11,473.45	18,227.44	24,989.33
折旧及摊销费	5,663.24	15,596.70	17,894.15	16,161.16
差旅费	957.35	2,618.29	3,298.15	2,285.32
租赁费	1,758.04	1,747.40	1,879.51	2,136.20
其他	3,076.67	9,263.24	11,711.47	13,008.97
合计	52,145.17	135,773.05	148,530.76	174,745.08
占营业收入比重	1.37	2.26	2.06	2.89

发行人的管理费用主要包括职工薪酬、物业管理费、折旧及摊销费、中介顾问费等，其中职工薪酬占管理费用的比例均在 50%以上。2023 年，由于房地产市场调整，公司管理人员薪酬相应减少，导致公司管理费用出现一定程度下降。2024 年，公司咨询服务费较 2023 年减少 6,753.99 万元，其他各项费用较 2023 年均有所减少。

(4) 财务费用

报告期内，发行人发生的财务费用分别为 21,869.92 万元、27,353.69 万元、51,159.95 万元及 41,652.46 万元。最近三年及一期，发行人财务费用明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年度	2022 年度
利息支出	62,654.67	128,075.24	130,180.96	113,346.46
减：利息收入	24,130.20	73,142.09	102,018.42	97,973.80

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年度	2022 年度
汇兑损益	2,579.53	-5,645.40	-2,544.93	4,465.49
其他	548.46	1,872.21	1,736.08	2,031.76
合计	41,652.46	51,159.95	27,353.69	21,869.92
占营业收入比重	1.09	0.85	0.38	0.36

4、投资收益和计入当期损益的政府补助

(1) 投资收益

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人的投资收益情况如下表：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-13,641.56	90,740.23	1,263.87	150,124.97
处置长期股权投资产生的投资收益	-	7,781.87	602.19	2,795.21
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-1,750.90	25,124.47	-
其他	-	11.16	1,150.62	948.46
合计	-13,641.56	96,782.37	28,141.15	153,868.64

2022 年和 2024 年，公司投资收益较大，主要系合作项目结转盈利增加所致。2025 年 1-6 月，发行人投资收益由正转负，主要系当期发行人部分联营企业及合营企业亏损所致。

(2) 计入当期损益的政府补助

2022-2024 年度，发行人计入的政府补助明细情况如下：

单位：万元

补助项目	会计科目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
稳岗补贴	其他收益	262.24	226.33	1,133.57
财政扶持资金	其他收益	2,086.67	3,814.30	923.22
疫情补贴	其他收益	-	-	524.91
研发费用补助	其他收益	497.01	1,066.41	-
吸纳脱贫人口就业补贴	其他收益	93.13	429.27	4.85
其他补贴	其他收益	-	63.33	328.36
财政资助款	营业外收入	-	-	-
其他补贴	营业外收入	75.11	0.10	9.45
合计	-	3,014.16	5,599.73	2,924.37

（六）发行人的关联方和关联交易情况

1、主要关联方及关联关系

（1）控股股东及实际控制人

发行人的控股股东为华发集团。华发集团的具体情况参见“第四节发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”之“（二）发行人控股股东基本情况”。

发行人的实际控制人系珠海市国有资产监督管理委员会。

（2）发行人控股或参股的公司

发行人实际控制多家子公司，具体情况参见“第四节发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人的合营或联营企业基本情况如下：

序号	合营或联营公司名称	主要经营或注册地
1	珠海正汉置业有限公司	珠海
2	珠海华发银坑房产开发有限公司	珠海
3	珠海华发桂园房产开发有限公司	珠海
4	珠海华发广昌房产开发有限公司	珠海
5	武汉华发中城荟商业管理有限公司	武汉
6	珠海华发五福房产开发有限公司	珠海
7	珠海华发凤凰房产开发有限公司	珠海
8	珠海华发月堂房产开发有限公司	珠海
9	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	珠海
10	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	珠海
11	南京华崧房地产开发有限公司	南京
12	南京荟合置业有限公司	南京
13	南京裕晟置业有限公司	南京
14	苏州仁发投资有限公司	苏州
15	珠海华方物业运营管理有限公司	珠海
16	珠海琴发投资有限公司	珠海

17	珠海市海灏实业投资有限公司	珠海
18	珠海市建设安全科学研究院有限公司	珠海
19	珠海华发数智技术有限公司	珠海
20	广州广宏房地产开发有限公司	广州
21	太仓仁铎房地产开发有限公司	太仓
22	太仓商盛商务咨询有限公司	太仓
23	深圳市润招房地产有限公司	深圳
24	惠州融拓置业有限公司	惠州
25	Hua Ao Sports Group Company Limited	香港
26	北京星泰通府置业有限公司	北京
27	上海铎宝置业有限公司	上海
28	南京华铎房地产开发有限公司	南京
29	珠海雍景华越房地产有限公司	珠海
30	珠海景华房地产有限公司	珠海
31	北京中冶名盈房地产开发有限公司	北京
32	湖南梦想滨水湾置业有限公司	长沙
33	南京铎美装饰工程有限公司	南京
34	鄂州滨湖地产有限责任公司	鄂州
35	湖北疏港投资有限公司	鄂州
36	大连万腾置业有限公司	大连
37	苏州华恒商用置业有限公司	苏州
38	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉
39	武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉
40	南京华懋钜盛房地产开发有限公司	南京
41	广州海鲲智慧物业服务有限公司	广州
42	西安紫铎置业有限公司	西安
43	西安紫薇华发物业管理服务有限公司	西安
44	义乌兆华企业管理有限公司	义乌
45	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉
46	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海
47	广州市润晔置业有限公司	广州
48	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	宜昌
49	珠海华发集团财务有限公司	珠海
50	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	广州

51	宁波招海置业有限公司	宁波
52	YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD	新加坡
53	Infinity Investment Holding Group	香港
54	长沙懿德房地产有限公司	长沙
55	长沙雍景房地产有限公司	长沙
56	苏州市盛澜美科房地产有限公司	苏州
57	DREAMY CITY LTD	香港
58	湖北联辰房地产开发有限公司	鄂州
59	南京颐铎居置业有限公司	南京
60	上海古锋房地产开发有限公司	上海
61	成都华锦铭弘实业有限公司	成都
62	广州市润臻置业有限公司	广州
63	上海润喆翔云置业有限公司	上海
64	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	成都
65	杭州润兴置业有限公司	杭州
66	长沙润熠房地产开发有限公司	长沙
67	南京屿发房地产开发有限公司	南京
68	杭州兆宜企业管理有限公司	杭州
69	南京联华房地产开发有限公司	南京

(3) 控股股东控制的其他企业

发行人控股股东直接或者间接控制的除发行人及其控股子公司以外的其他企业为发行人关联方。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人控股股东直接或者间接控制的除发行人及其控股子公司以外的主要企业情况如下：

序号	关联方	主营业务	关联关系
1	珠海华发综合发展有限公司	服务业	发行人股东且受同一母公司控制，持股 1.78%
2	珠海华发投资控股集团有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
3	香港华发投资控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
4	珠海华发集团财务有限公司	金融业	受同一母公司控制
5	珠海华发创新投资控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
6	珠海华发科技产业集团有限公司	投资管理	受同一母公司控制
7	珠海市纺织工业集团公司	物业租赁、资产经营	受同一母公司控制

序号	关联方	主营业务	关联关系
8	珠海市安居集团有限公司	保障房/人才住房的开发建设及管理	受同一母公司控制
9	珠海华发集团科技研究院有限公司	服务业	受同一母公司控制
10	珠海华发控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
11	珠海科技创业投资有限公司	股权投资	受同一母公司控制
12	珠海华发产业新空间控股有限公司	企业管理	受同一母公司控制
13	珠海横琴珠华粤恒产业新空间投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	受同一母公司控制

注：上述企业的控股子公司亦为发行人的关联方。2024 年 1 月 30 日，发行人收到公司控股股东华发集团通知，珠海市国资委将珠海九洲控股集团有限公司整体无偿划转至华发集团。截至 2024 年 12 月 31 日，各项整合工作正在有序推进中。

（4）持股 5%以上的其他股东

截至 2024 年 12 月 31 日，除控股股东华发集团外，发行人不存在其他直接持有公司股份超过 5%（含 5%）的股东。

（5）关联自然人

1）公司的董事及高级管理人员

公司董事、高级管理人员基本情况参见“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”相关内容。

另外，公司董事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员也属于公司报告期内的关联方。

2）公司控股股东的董事、监事及高级管理人员

截至 2024 年 12 月 31 日，公司控股股东华发集团的董事、监事及高级管理人员情况如下：

序号	姓名	在控股股东处所任职务
1	李光宁	董事、总经理
2	谢伟	董事、常务副总经理
3	裴书华	董事
4	陈艺	董事
5	郭瑾	董事、副总经理

6	李伟杰	董事、财务总监
7	叶玉宏	董事
8	马小川	董事
9	吴生保	董事
10	许继莉	副总经理
11	彭君舟	职工监事
12	姜虹	职工监事
13	杨霏	职工监事
14	包晟易	监事
15	孟庆辉	董事会秘书

(6) 其他关联法人

发行人现有董事、高级管理人员在发行人合并报表范围外担任董事、高级管理人员的法人或其他组织为公司关联方。参见“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”相关内容。

发行人董事、高级管理人员关系密切的家庭成员直接或者间接控制的，或者前述人员担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织为发行人的关联方。控股股东的董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的，或者前述人员担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织为发行人的关联方。

报告期内曾经与发行人存在关联关系的自然人、法人或其他组织为发行人报告期内相应时点的关联方。

2、关联交易

(1) 经常性关联交易

1) 销售商品或提供劳务的关联交易

报告期内，基于经营需要，发行人及其下属公司向关联方销售商品或提供劳务构成关联交易，具体情况如下：

①报告期内，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
华发集团及下属公司	销售商品、提供劳务	38,244.86	10,110.43	2,463.93
华发集团及下属公司	物业管理费	15,681.45	17,534.18	15,694.07
华发集团及下属公司	设计、广告服务费	-	1,286.64	1,643.93
华发集团及下属公司	其他	5,350.30	1,465.58	7,596.80
联合营公司	销售商品、提供劳务	6,541.64	12,164.89	19,036.96
联合营公司	物业服务费	13,548.79	4,486.33	3,663.20
联合营公司	设计、广告服务费	-	1,543.82	9,080.09
联合营公司	销售代理及服务费	-	12,268.62	5,933.64
联合营公司	其他	-	-	7.88
合计	-	79,367.03	60,860.49	65,120.50
占当期营业收入比例	-	1.32%	0.84%	1.08%

②交易定价方法

上述交易均在参照市场价格的前提下，由交易双方协商定价。

③销售商品或提供劳务的关联交易对公司经营业绩的影响

报告期内，发行人向关联方销售商品提供劳务形成的交易金额占同期营业收入的比重为 1.08%、0.84%和 1.32%，对公司经营业绩影响较小。

2) 采购商品或接受劳务的关联交易

报告期内，基于经营需要，发行人及其下属公司向关联方采购商品或接受关联方劳务构成关联交易，具体情况如下：

①报告期内，存在发行人向关联方采购商品或接受劳务的情况，具体如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
珠海华发集团有限公司及其下属公司	购买商品、接受劳务	410,325.76	467,369.18	445,855.10
珠海华发集团有限公司及其下属公司	广告费	28,477.60	34,450.98	16,192.04
珠海华发集团有限公司及其下属公司	融资服务费	3,621.38	4,352.26	1,404.13
珠海华发集团有限公司及其下属公司	服务费	-	3,121.39	2,301.67
珠海华发集团有限公司及其下属公司	物业服务费	-	146.36	1,759.27
珠海华发集团有限公司及其下属公司	其他	4,020.44	2,060.74	2,465.31
联合营公司	购买商品、接受劳务	1,695.94	405,820.28	508.67
合计	-	448,141.11	917,321.18	470,486.20
占营业成本比例	-	8.72%	15.53%	9.75%

②交易定价方法

上述交易均在参照市场价格的前提下，由交易双方协商定价。

③采购商品或接受劳务的关联交易对经营业绩的影响

报告期各期，发行人向关联方购买商品接受劳务形成的交易金额占同期营业成本的比重为 9.75%、15.53%和 8.72%。

3) 关联托管

为避免潜在同业竞争，华发集团及其子公司将存在潜在同业竞争的房地产开发项目委托至发行人或其下属子公司进行经营管理，2022 年、2023 年及 2024 年，发行人向华发集团或其子公司收取托管费用，构成关联交易，主要情况如下：

单位：万元

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	确认的托管收益		
						2024 年度	2023 年度	2022 年度
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2019-9-19	项目物业销售完毕并完成结算	注 1	1,857.61	2,640.22	1,844.82
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2019-9-19	项目物业销售完毕并完成结算	注 2	4,592.75	9,095.91	20,206.84
珠海华勤开发建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2019-12-12	项目物业销售完毕或竣工验收，并完成结算	注 3	189.72	247.20	2,247.29
广东富源实业集团有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2020-1-23	项目物业销售完毕或竣工验收，并完成结算	注 4	804.41	454.19	1,341.77
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2020-8-18	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费为止	注 5	15,895.22	31,800.89	36,346.99
珠海华瓴建设工程有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2020-8-21	至项目竣工验收、结算完成及项目集中交付期届满后半年为止	注 6	6,240.91	836.59	1,466.97
珠海华隆投资有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2022-1-24	项目物业销售完毕并完成结算	注 7	-	-	94.34
珠海华发华毓投资建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2022-12-5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费为止	注 8	2,219.48	3,035.29	1,704.21
珠海华缤开发建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2023-6-5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 9	543.34	742.66	-
珠海华淇开发建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2023-6-5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管	注 9	1,334.64	755.93	-

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	确认的托管收益		
						2024 年度	2023 年度	2022 年度
				理费及完成质保期客服工作为止				
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2023-6-6	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 9	6,743.06	3,758.41	-
珠海华凌开发建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2023-6-9	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 9	1,035.18	1,163.90	-
珠海华霆开发建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2023-6-9	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 9	-	528.12	-
珠海华翼开发建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2023-6-13	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止	注 9	420.03	389.15	-
珠海华铠开发建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2023-6-13	至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有合作费用及完成质保期客服工作为止	注 10	-	94.34	-
珠海华聚开发建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2023-12-26	至本项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕且完成结算，并支付完所有应付的工程全流程管理费、所有应付的营销管理费及完成质保期客服工作为止。	注 11	1,863.30	255.64	-
广东家和置地投资有	发行人及	其他资	2024-8-	至项目竣工验收及结算完	注 12	687.95		

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	确认的托管收益		
						2024 年度	2023 年度	2022 年度
限公司	下属子公司	产托管	31	成、至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止				
珠海市斗门区电力建设有限公司	发行人及下属子公司	其他资产托管	2024-9-29	项目物业销售完毕并完成结算	注 13	32.91		
合计	-	-	-	-	-	44,460.51	55,798.44	65,253.22

注 1：按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅部分 2-2.5%的营销管理费、非住宅部分 2-2.5%的工程顾问及营销管理费。

注 2：按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅地块 2.5%的工程全流程管理费、2-2.5%的营销管理费；按实际销售回款金额收取公建地块 2-2.5%的工程顾问及营销管理费；营销涉及的第三方费用收费标准为所负责销售的物业实际销售回款金额的 0.8%（销售物业不含车位销售部分），且总额不超过人民币 3,800 万元。

注 3：按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅地块 2.5%的工程全流程管理费、2-2.5%的营销管理费；按实际销售回款金额收取公建地块 2-2.5%的工程顾问及营销管理费。

注 4：按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费；按实际销售回款金额收取 2.5%的工程全流程管理费、2-2.5%的营销管理费。

注 5：按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅地块 2.5%的工程全流程管理费、2.5%的营销管理费；按实际销售回款金额收取公建地块 2.5%的工程顾问及营销管理费；如被委托方进行货量区装修的，需额外支付货量区装修管理费，收费标准为货量区装修工程结算建安成本的 8%。

注 6：商标使用费为受托销售物业实际销售回款金额的 0.5%；工程全流程管理费为受托销售物业实际销售回款金额的 2.5%与不销售物业实际开发成本的 8%之和；营销管理费为受托销售物业实际销售回款金额的 2.5%。

注 7：按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费；按物业实际销售回款金额收取 2%的工程顾问费、2%的营销管理费；营销涉及第三方费用，最多不超过物业实际销售回款的 1.1%。

注 8：按项目销售物业实际销售回款金额收取 0.4%的商标使用费；按项目销售物业实际建设总投资的 6%收取工程全流程管理费、按项目销售物业实际销售回款金额的 2.0%收取营销管理费。

注 9：按项目销售物业实际销售回款金额收取 0.4%的商标使用费。若项目实际建设总投资低于 20 亿元，工程全流程管理费费率为 6%；若项目实际建设总投资在 20 亿元~30 亿元，工程全流程管理费费率为 5.5%；若委托项目实际建设总投资高于 30 亿元，项目工程全流程管理费费率为 5%。对未使用营销渠道成交的销售物业，按项目销售物业实际销售回款金额

的 2.0%收取营销管理费；对使用了营销渠道成交的销售物业，按项目销售物业实际销售回款金额的 1.8%收取营销管理费。

注 10：按实际销售回款金额收取 0.5%的商标使用费；按物业实际销售回款金额收取 2.5%的工程顾问费、2.5%营销管理费。

注 11：工程全流程管理：以项目实际建设总投资作为计算基数，实行阶梯式费率。实际建设总投资<20 亿元，费率为 6%；20 亿元≤实际建设总投资<30 亿元，费率为 5.5%；实际建设总投资≥30 亿元，费率为 5%。营销管理费：对未使用营销渠道成交的销售物业，珠海华聚按照该部分委托销售物业实际销售回款金额的 2%支付营销管理费；对使用了营销渠道成交的销售物业，则按该部分委托销售物业实际销售回款金额的 1.8%支付营销管理费。

注册商标许可使用：收费标准为项目实际销售回款金额的 0.4%。

注 12：工程全流程管理：以项目实际建设总投资作为计算基数，实行阶梯式费率。实际建设总投资<20 亿元，费率为 6%；20 亿元≤实际建设总投资<30 亿元，费率为 5.5%；实际建设总投资≥30 亿元，费率为 5%。营销管理费：对未使用营销渠道成交的销售物业，珠海华聚按照该部分委托销售物业实际销售回款金额的 2%支付营销管理费；对使用了营销渠道成交的销售物业，则按该部分委托销售物业实际销售回款金额的 1.8%支付营销管理费。

注册商标许可使用：收费标准为项目实际销售回款金额的 0.4%。

注 13：营销管理费：对未使用营销渠道成交的销售物业，营销管理费收费标准为该部分委托销售物业实际销售回款金额的 2%；对使用了营销渠道成交的销售物业，则营销管理费收费标准为该部分委托销售物业实际销售回款金额的 1.8%。

4) 关联租赁情况

①出租资产给关联方

报告期内，基于经营需要，华发股份及下属子公司出租房屋给关联方，并收取房屋租赁费，构成关联交易，具体情况如下：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2024 年度	2023 年度	2022 年度
华发集团及下属公司	房屋建筑物	6,931.85	4,957.54	1,929.93
华发集团及下属公司	其他	101.82	583.67	37.41
合营联营企业	房屋建筑物	214.59	188.92	61.09
合计	-	7,248.26	5,730.13	2,028.43
占同期营业收入比例	-	0.12%	0.08%	0.03%

②向关联方承租资产

报告期内，基于经营需要，发行人及其下属公司向关联方承租资产，并向关联方支付房屋租赁费，构成关联交易，具体情况如下：

单位：万元

项目	出租方名称	租赁资产种类	2024 年度	2023 年度	2022 年度
简化处理的短期租赁和低价价值资产租赁的租金费用	华发集团及下属公司	房屋建筑物	275.57	2,183.25	215.40
	华发集团及下属公司	场地租赁及其他	24.96	-	65.92
	合营联营企业	房屋建筑物	-	117.84	-
	合计		300.53	2,301.09	281.32
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	珠海华发集团有限公司及其下属公司	房屋建筑物	1,734.52	2,099.68	
	合计		1,734.52	2,099.68	
支付的租金	华发集团及下属公司	房屋建筑物	7,518.58	8,142.77	2,675.61
	华发集团及下属公司	场地租赁及其他	24.96	-	298.22
	合营联营企业	房屋建筑物	56.28	528.38	626.03
	合计		7,599.82	8,671.16	3,599.87
承担的租赁负债利息支出	华发集团及下属公司	房屋建筑物	2,315.94	1,716.03	1,823.15

项目	出租方名称	租赁资产种类	2024 年度	2023 年度	2022 年度
	华发集团及下属公司	场地租赁及其他	-	-	4.37
	合营联营企业	房屋建筑物	11.62	60.87	32.65
	合计		2,327.55	1,776.90	1,860.17
增加的使用权资产	华发集团及下属公司	房屋建筑物	24,901.98	2,226.97	13,087.56
	华发集团及下属公司	场地租赁及其他	-	330.99	48.41
	合营联营企业	房屋建筑物	-	-	258.77
	合计		24,901.98	2,557.97	13,394.74

5) 与华发集团财务公司日常关联交易

①华发集团财务公司存款情况

报告期内，发行人及下属公司存在向华发集团财务公司存款并收取利息的情况，各期末存款余额及各期利息收入情况如下：

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
存款余额	666,943.74	1,558,425.03	1,900,812.33
项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息收入	4,272.86	11,839.14	13,784.80

②华发集团财务公司向发行人及其子公司发放贷款情况

报告期内，发行人及其子公司存在向华发集团财务公司借款并支付利息的情况，具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
贷款余额	508,300.00	361,480.00	492,280.00
项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	24,909.76	27,162.76	26,255.47

上述存款、贷款均系华发财务公司基于与发行人签署的《金融服务协议》提供的存贷款服务，上述协议首次经发行人第九届董事局第四次会议、2017 年第一次临时股东大会审议通过并签署，后经第九届董事局第二十七次会议、

2018 年第二次临时股东大会审议通过并进行修订，经第九届董事局第七十二次会议、2020 年第四次临时股东大会审议通过并进行了续签，又经第十届董事局第十四次会议、2021 年年度股东大会审议通过并进行了修订，目前持续有效。根据《金融服务协议》约定，华发财务公司向发行人及其子公司发放贷款的利率，由双方协商确定，但应不高于商业银行同期同档次执行的贷款利率。

6) 与其他关联方金融类日常关联交易

报告期各期，发行人存在向其他关联方融资，具体情况如下：

单位：万元

关联方	性质	2024 年末	2023 年末	2022 年末
香港华发投资控股有限公司	借款（人民币）	15,661.77	-	50,000.00
	借款（美元）	47,800.00	43,000.00	43,000.00
	借款（港币）	-	24,111.77	-
	小计（人民币）	359,267.52	304,556.03	351,790.66
GUANG YU GLOBAL FUND LP	借款（美元）	16,531.04	15,931.04	19,781.04
	小计（人民币）	118,831.76	112,834.72	137,111.56
珠海华润银行股份有限公司	借款	24,650.00	24,850.00	39,950.00
珠海农村商业银行股份有限公司	借款	68,200.00	69,600.00	69,200.00
横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁	44,285.71	32,314.29	34,428.57
华金国际商业保理（珠海）有限公司	保理融资	697,000.00	-	221,000.00
华金资产管理（深圳）有限公司	融资	-	35,000.00	315,000.00
珠海华发投资控股集团有限公司	融资	-	-	-
珠海产权交易中心有限责任公司	借款	-	-	13,900.00
珠海华发供应链金融服务有限公司	借款	-	9,500.00	10,500.00
珠海华金小额贷款有限公司	借款	-	-	6,500.00

关联方	性质	2024 年末	2023 年末	2022 年末
珠海华金融资担保有限公司	借款	-	-	6,000.00
横琴国际知识产权交易中心有限公司	借款	-	-	5,000.00
珠海华金普惠金融控股有限公司	借款	-	4,000.00	4,000.00
上海华发盈期实业有限公司	借款	-	-	3,000.00
珠海华发拍卖有限公司	借款	-	-	1,100.00
天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	借款	-	-	1,000.00
珠海粤华合盛投资合伙企业（有限合伙）	借款	90,400.00		
天津铎兴信威企业管理合伙企业（有限合伙）	借款	185,200.00		
珠海横琴九控商业保理有限公司	借款	40,000.00		
合计（人民币）		1,627,834.99	592,655.00	1,219,480.80

注 1：发行人向香港华发投资控股有限公司融资事宜，由第九届董事局第三十六次会议、2018 年第八次临时股东大会、第九届董事局第七十二次会议、2020 年第四次临时股东大会、第十届董事局第三次会议、2021 年第五次临时股东大会、第十届董事局第三十三次会议、2023 年第三次临时股东大会等会议审议通过。

注 2：发行人向横琴华通金融租赁有限公司融资事宜，由第九届董事局第四十八次会议、2019 年第二次临时股东大会、第十届董事局第十二次会议、2022 年第一次临时股东大会通过。

注 3：发行人向华金国际商业保理（珠海）有限公司融资事宜，由第九届董事局第六十五次会议、第九届董事局第七十五次会议、第九届董事局第八十三次会议、2020 年第九次临时股东大会、第九届董事局第八十五次会议、第九届董事局第八十八次会议、第十届董事局第二次会议、2021 年第四次临时股东大会、第十届董事局第三次会议、2021 年第五次临时股东大会、第十届董事局第七次会议、第十届董事局第十一次会议、第十届董事局第十二次会议、2022 年第一次临时股东大会、第十届董事局第十四次会议、2021 年年度股东大会等会议审议通过。

注 4：发行人向华金资产管理（深圳）有限公司融资事宜，由第九届董事局第五十五次会议、2019 年第六次临时股东大会、第九届董事局第七十七次会议、2020 年第七次临时股东大会、第十届董事局第十四次会议、2021 年年度股东大会等会议审议通过。

注 5：发行人向珠海华发投资控股集团有限公司融资事项，由第十届董事局第三次会议、2020 年第七次临时股东大会等会议审议通过。

注 6：发行人向珠海华润银行股份有限公司、珠海农村商业银行股份有限公司融资事项，

由第九届董事局第六十八次会议、2020 年第二次临时股东大会、第九届董事局第八十六次会议、2021 年第一次临时股东大会、第十届董事局第十四次会议、2021 年年度股东大会、第十届董事局第二十五次会议、2022 年度股东大会、第十届董事局第三十八次会议、2023 年年度股东大会等会议审议通过。

注 7：发行人向 GUANG YU GLOBAL FUND LP 融资事项，由第九届董事局第四十二次会议及 2018 年第十次临时股东大会等会议审议通过。

注 8：发行人向珠海产权交易中心有限责任公司、珠海华发供应链金融服务有限公司、珠海华金小额贷款有限公司、珠海华金融资担保有限公司、横琴国际知识产权交易中心有限公司、珠海华金普惠金融控股有限公司、上海华发盈期实业有限公司、珠海华发拍卖有限公司、天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司融资事项，由第十届董事局第十七次会议审议通过。

注 9：发行人向珠海粤华合盛投资合伙企业（有限合伙）融资事项，由第十届董事局第三十八次会议、2023 年年度股东大会等会议审议通过。

7) 关键管理人员报酬

报告期各期，发行人董事、高级管理人员从发行人领取薪酬情况具体如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
金额	3,255.28	6,756.20	6,453.00
占同期营业收入的比例	0.05%	0.09%	0.11%

上述薪酬发放的主要依据为发行人制定的《珠海华发实业股份有限公司董事及高级管理人员薪酬管理办法》，该管理办法经第九届董事局第八十次会议、2020 年第八次临时股东大会审议通过。

(2) 偶发性关联交易

1) 关联担保

①公司作为担保方

报告期各期末，发行人作为担保方履行的对外担保情况如下：

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
担保余额	812,673.50	1,125,776.36	1,277,510.64

截至 2024 年末，发行人正在履行的对外担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	起始日	到期日
1	广州海灏科技产业营运有限公司	33,829.73	2023 年度	2037 年度
2	广州海灏科技产业营运有限公司	4,880.27	2024 年度	2037 年度
3	广州华骁房地产开发有限公司	172,200.00	2022 年度	2027 年度
4	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2,919.50	2020 年度	2025 年度
5	广州市润臻置业有限公司	1,300.05	2024 年度	2025 年度
6	广州市润臻置业有限公司	2,230.80	2024 年度	2026 年度
7	广州市润臻置业有限公司	1,755.00	2024 年度	2027 年度
8	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	59,500.00	2022 年度	2027 年度
9	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	59,500.00	2023 年度	2027 年度
10	南京华崧房地产开发有限公司	60,000.00	2023 年度	2025 年度
11	南京联华房地产开发有限公司	111,499.50	2024 年度	2029 年度
12	南京屿发房地产开发有限公司	27,470.63	2023 年度	2028 年度
13	南京屿发房地产开发有限公司	4,777.50	2024 年度	2028 年度
14	苏州新高乐融酒店管理有限公司	15,950.00	2024 年度	2039 年度
15	武汉华启房地产开发有限公司	3,570.00	2022 年度	2052 年度
16	武汉华怡城房地产开发有限公司	11,220.00	2019 年度	2025 年度
17	武汉华怡城房地产开发有限公司	9,598.20	2020 年度	2025 年度
18	武汉中央商务区投资开发有限公司	21,032.40	2023 年度	2035 年度
19	武汉中央商务区投资开发有限公司	55,258.50	2024 年度	2039 年度
20	西安紫晟置业有限公司	19,778.40	2022 年度	2025 年度
21	西安紫晟置业有限公司	2,551.10	2023 年度	2025 年度
22	义乌兆盈房地产有限公司	21,387.24	2021 年度	2027 年度
23	义乌兆盈房地产有限公司	14,972.32	2022 年度	2027 年度
24	珠海景华房地产有限公司	1,350.82	2022 年度	2025 年度
25	珠海景华房地产有限公司	4,362.07	2023 年度	2025 年度
26	珠海景华房地产有限公司	481.97	2024 年度	2025 年度
27	珠海琴发实业有限公司	27,600.00	2023 年度	2031 年度
28	珠海正汉置业有限公司	5,139.12	2021 年度	2026 年度
29	珠海正汉置业有限公司	4,772.72	2021 年度	2027 年度
30	珠海正汉置业有限公司	10,843.97	2022 年度	2026 年度
31	珠海正汉置业有限公司	40,941.68	2022 年度	2027 年度
-	合计	812,673.50	-	-

报告期各期，发行人在股东会授权的范围内对关联公司进行担保，被担保方主要为合营、联营企业或合营、联营企业下属公司等，各期担保余额未超过担保额度。

②公司作为被担保方

报告期内，为支持发行人为开展业务进行融资及其他业务拓展，华发集团等关联方为发行人及其子公司提供担保，构成关联交易。报告期各期末，发行人作为被担保方履行的担保情况如下：

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
被担保余额	1,739,925.71	1,783,527.89	1,299,481.25

报告期内，公司就上述接受关联方担保事宜向关联方相应支付了担保费用，相关费率按照融资担保金额的 0.1%到 1%计付，前述事项已作为日常关联交易事项经发行人董事会、股东会等审议通过。

就上述接受关联方提供的担保，公司对应向关联方提供了部分反担保，报告期各期，发行人提供反担保的情况如下：

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
反担保余额	485,156.18	1,755,361.40	1,227,181.25

报告期各期，发行人在股东会授权的范围内对关联方提供反担保，各期担保余额未超过反担保额度。

2) 关联方资金往来

①向关联方提供开发经营资金

报告期内，为持续解决合作项目经营发展所需资金，有效盘活闲置盈余资金，提高决策效率，发行人根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向关联方提供开发经营资金。报告期各期末，向关联方提供开发经营资金余额为 1,294,703.67 万元、1,387,105.93 万元和 1,250,590.68 万元。

截至 2024 年末，发行人向关联方提供开发经营资金情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	余额	与发行人关系
1	珠海琴发投资有限公司	377,224.79	合营企业
2	武汉中央商务区投资开发有限公司	212,339.29	合营企业
3	北京中冶名盈房地产开发有限公司	121,290.00	合营企业之子公司
4	广州华晓房地产开发有限公司	111,543.30	合营企业
5	广州市润臻置业有限公司	53,641.66	联营企业
6	上海润喆翔云置业有限公司	7,023.68	联营企业
7	YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	43,130.42	联营企业
8	广州市润晔置业有限公司	33,777.32	联营企业
9	广州穗信置业有限公司	23,503.86	联合营企业
10	北京星泰通府置业有限公司	31,934.55	合营企业
11	南京颐铎居置业有限公司	17,899.67	合营企业
12	广州海灏科技产业营运有限公司	20,929.23	合营企业
13	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	21,683.00	联营企业
14	广州市增城区越华房地产开发有限公司	21,715.57	合营企业之子公司
15	珠海市海灏实业投资有限公司	20,633.41	合营企业
16	湖北联辰房地产开发有限公司	8,877.00	联营企业
17	大连万腾置业有限公司	11,918.10	合营企业
18	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	6,756.30	联营企业
19	珠海市恒华发展有限公司	7,016.00	其他关联企业
20	湖北疏港投资有限公司	4,826.05	合营企业
21	珠海华发广昌房产开发有限公司	4,764.36	合营企业
22	西安金美达商业地产开发有限公司	20,711.82	其他关联企业
23	南京铎美装饰工程有限公司	4,500.00	合营企业
24	西安紫晟置业有限公司	2,400.00	合营企业之子公司
25	鄂州滨湖地产有限责任公司	360.00	合营企业
26	成都华锦铭弘实业有限公司	183.31	联营企业
27	南京华铎房地产开发有限公司	60,000.00	合营企业
28	珠海华发月堂房产开发有限公司	7.98	联合营企业
-	合计	1,250,590.68	

②从合营、联营企业取得项目盈余资金

报告期内，发行人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金余额分别为 1,235,935.91 万元、1,465,852.01 万元和 1,564,390.71 万元。

截至 2024 年末，发行人从合营、联营企业取得项目盈余资金余额明细情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	余额	与发行人关系
1	上海古锋房地产开发有限公司	157,677.10	联营企业
2	杭州兆越房地产有限公司	141,793.93	联合营企业之子公司
3	太仓仁铎房地产开发有限公司	140,774.72	合营企业
4	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	90,974.40	联合营企业之子公司
5	南京联华房地产开发有限公司	120,039.32	合营企业
6	苏州华恒商用置业有限公司	86,374.00	合营企业
7	武汉中央商务区投资开发有限公司	80,700.72	合营企业
8	南通招通置业有限公司	80,142.04	联营企业
9	成都华锦铭弘实业有限公司	68,749.30	联营企业
10	南京华崧房地产开发有限公司	44,167.95	合营企业
11	长沙懿德房地产有限公司	43,032.57	联营企业
12	杭州润兴置业有限公司	47,520.00	合营企业
13	上海乔浦房地产开发有限公司	36,284.42	联合营企业之子公司
14	珠海正汉置业有限公司	29,777.48	合营企业
15	深圳市润招房地产有限公司	31,960.00	合营企业
16	南京华铎房地产开发有限公司	61,000.00	合营企业
17	南京裕晟置业有限公司	30,000.00	合营企业
18	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	24,584.38	合营企业
19	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	26,632.46	联营企业
20	上海招盛房地产开发有限公司	26,117.00	联合营企业之子公司
21	南京仁恒江岛置业有限公司	24,000.00	联合营企业之子公司
22	上海铎曦房地产开发有限公司	18,300.00	联合营企业之子公司
23	南京屿发房地产开发有限公司	21,645.78	合营企业
24	南京荟合置业有限公司	16,422.00	合营企业
25	长沙润熠房地产开发有限公司	12,740.00	合营企业
26	武汉华璋房地产开发有限公司	8,000.00	合营企业
27	西安紫晟置业有限公司	6,944.54	联合营企业之子公司
28	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,798.60	合营企业
29	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	5,724.08	联营企业
30	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	5,622.44	合营企业
31	南京铎美装饰工程有限公司	5,610.00	合营企业
32	长沙雍景房地产有限公司	5,390.00	联营企业
33	武汉华晟乾茂置业有限公司	5,000.00	合营企业
34	珠海景华房地产有限公司	6,994.38	合营企业

序号	公司名称	余额	与发行人关系
35	广州华骁房地产开发有限公司	3,960.00	合营企业
36	珠海雍景华越房地产有限公司	4,468.30	合营企业
37	太仓商盛商务咨询有限公司	2,306.87	合营企业
38	湖北联辰房地产开发有限公司	1,744.15	联营企业
39	北京星泰通府置业有限公司	1,300.00	合营企业
40	珠海市建设安全科学研究院有限公司	900.00	合营企业
41	珠海华发凤凰房产开发有限公司	510.00	合营企业
42	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	30,000.00	联合营企业
43	义乌兆盈房地产有限公司	2,707.80	联合营企业
	合计	1,564,390.71	-

3) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
珠海市安居集团有限公司（注 ¹ ）	出售股权投资	26,556.29	-	-
珠海华发国际会展管理有限公司（注 ² ）	出售股权投资	-	48,925.52	-
珠海华发现代服务投资控股有限公司（注 ² ）	出售股权投资	-	76.84	-
维业建设集团股份有限公司（注 ³ ）	出售股权投资	2,728.28	189.50	-
珠海宜居住房开发有限公司	出售股权投资	18,095.58	-	-
合 计	-	47,380.15	49,191.86	-
珠海华发集团有限公司（注 ⁴ ）	收购股权投资	-	200,117.69	-
香港华发投资控股有限公司（注 ⁵ ）	收购股权投资	-	43,734.97	-
珠海华发望海楼酒店有限公司（注 ⁶ ）	收购股权投资	-	-	34.76
合 计	-	-	243,852.66	34.76

注 1：经公司第十届董事局第四十一次会议审议通过，公司拟通过转让其全资子公司珠海华奔投资有限公司（以下简称“华奔公司”）100%股权的方式，将华奔公司名下存量房产转让给珠海市安居集团有限公司，转让价格为人民币 26,556.29 万元。

注 2：经公司第十届董事局第二十八次会议通过，公司将持有的全资子公司珠海华发文化传播有限公司、珠海华发阅潮文化有限公司 100%股权分别转让给珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发现代服务投资控股有限公司，转让价格分别为 48,925.52 万元人民币、

76.84 万元人民币。

注 3：经公司第九届董事局第八十二次会议及第九届董事局第八十四次会议审议通过，公司将持有的珠海华发景龙 50%股权及建泰建设有限公司 40%股权转让给深圳市维业装饰集团股份有限公司；

注 4：2023 年 11 月 13 日，经公司第十届董事局第三十三次会议审议通过了《关于收购珠海市海润房地产开发有限公司 45%股权暨关联交易》，公司控股子公司华晖公司拟以现金方式收购华发集团持有的珠海海润 45%股权。本次交易以上述交易标的在评估基准日（2023 年 10 月 31 日）的股东全部权益评估价值为参考依据，交易对价为人民币 200,117.6910 万元。收购完成后，华晖公司将持有珠海海润 100%股权。

注 5：2022 年 11 月 26 日，经公司第十届董事局第二十二次会议审议通过，公司全资香港子公司光杰投资有限公司以协议受让方式，收购香港华发投资控股有限公司持有的铨金投资有限公司 100%股权，交易对价为人民币 43,734.97 万元，相关股权交割工作于 2023 年 1 月 3 日完成。

注 6：公司下属子公司珠海华发华诚教育有限公司以 347,608.00 元价格收购珠海华发望海楼酒店有限公司所持珠海华发容视界旅行社有限公司 100%股权。

4) 其他关联交易

①商标许可使用

公司与华发集团分别于 2001 年 7 月、2002 年 12 月签订商标转让合同，华发集团将其拥有的注册号为 747207、747208、747209 的“华发”注册商标无偿转让给发行人；在转让完成后发行人许可华发集团（包括其全资子公司、控股公司）在原有范围内继续使用该商标。

②供应链金融资产证券化业务

公司以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展供应链金融资产证券化业务，其中珠海华发集团有限公司下属子公司及其联合营单位作为资管计划管理人参与发行业务，2022 年末、2023 年末及 2024 年末参与发行规模分别为 88.08 亿元、55.96 亿元和 61.07 亿元。

报告期内珠海华发集团有限公司下属子公司及其联合营单位作为资管计划管理人参与公司上述供应链金融资产证券化业务事项已经第九届董事局第八十九次会议、2020 年年度股东大会、第十届董事局第十四次会议、2021 年年度股东大会、第十届董事局第二十五次会议、2022 年年度股东大会、第十届董事局第三十八次会议、2023 年年度股东大会、第十届董事局第四十次会议、2024 年

第三次临时股东大会等会议审议通过。

③向子公司同股比及单方增资

经公司第十届董事局第十三次会议审议通过，2022 年发行人向控股子公司海川公司进行单方增资，增资金额 54,412.16 万元，其中认缴新增注册资本 903.61 万元。增资后海川公司的注册资本为人民币 100,903.61 万元，发行人持股比例变更为 50.20%。上述增资均以现金方式进行。

④经公司 2022 年 11 月 25 日召开的第十届董事局第二十二次会议审议通过，公司全资香港子公司光杰投资有限公司以协议受让方式，收购关联方香港华发投资控股有限公司持有的铨金投资有限公司 100%股权，交易对价为人民币 43,734.97 万元。

(3) 关联交易定价依据

发行人与关联公司的所有交易参照市场价格经双方协商确定。发行人与关联企业之间不可避免的关联交易，按一般市场的经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待，并遵照公平、公正的市场原则进行。发行人同关联方之间交易的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，则由双方协商定价。

3、关联方往来余额

报告期各期末，发行人除在华发集团财务公司存款及贷款外，其他与关联方之间的往来款项余额明细情况如下：

(1) 关联方应收项目

单位：万元

会计科目	往来单位	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	20,015.00	1,299.11	16,901.86	998.19	13,145.09	646.83
应收账款	珠海琴发实业有限公司	7,597.18	3.80	4,073.90	2.24	2,677.65	1.18
应收账款	珠海华发产业园运营管理有限公司	-	-	3,973.87	23.96	627.12	11.23
应收账款	广州华晓房地产开发有限公司	2,642.18	1.32	2,752.05	1.38	-	-
应收账款	南通招通置业有限公司	2,701.86	1.35	2,700.00	1.35	-	-
应收账款	建泰建设有限公司	2,015.16	138.86	1,961.47	71.02	1,023.57	48.88
应收账款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	1,825.04	0.91	1,668.32	0.83	-	-
应收账款	珠海华发华毓投资建设有限公司	1,308.54	270.72	1,611.37	114.48	856.44	42.08
应收账款	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	1,825.63	128.02	972.78	43.29	182.14	6.92
应收账款	珠海正汉置业有限公司	5,765.24	2.88	891.80	1.31	372.86	0.90
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司	680.91	0.69	759.99	0.38	1,138.61	0.25
应收账款	杭州润兴置业有限公司	-	-	689.33	0.72	-	-
应收账款	珠海华发集团有限公司	640.67	99.87	647.35	3.24	651.35	11.66
应收账款	杭州兆越房地产有限公司	-	-	585.50	0.29	3,128.16	-
应收账款	上海铎兑信息科技有限公司	943.13	47.16	568.36	2.84	568.36	10.17
应收账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	476.78	0.24	555.12	2.78	871.09	15.59
应收账款	珠海华凌开发建设有限公司	504.38	25.22	430.44	21.52	-	-
应收账款	GUANGYUGLOBALFUND LP	-	-	429.81	0.21	-	-
应收账款	珠海华瓴建设工程有限公司	192.33	9.62	420.61	23.43	50.78	2.52
应收账款	珠海华聚开发建设有限公司	1,137.68	64.28	420.09	18.76	45.00	2.25

会计科目	往来单位	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海华瀚开发建设有限公司	-	-	366.32	1.83	51.74	1.81
应收账款	珠海华发体育运营管理有限公司	305.68	20.54	360.73	1.80	146.64	2.62
应收账款	南京颐铎居置业有限公司	290.82	0.15	325.79	0.27	415.67	1.81
应收账款	珠海华勤开发建设有限公司	3,564.04	181.33	320.49	25.34	326.06	15.87
应收账款	珠海金湾区华发产业新空间园区运营有限公司	256.22	22.33	297.66	1.49	-	-
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	382.31	0.19	295.64	1.02	583.70	3.68
应收账款	武汉华中投地产开发有限公司	640.92	0.32	275.39	0.49	10.73	0.19
应收账款	珠海高新华发产业新空间园区综合服务有限公司	282.76	22.45	273.16	1.37	-	-
应收账款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	146.03	0.07	261.55	0.13	861.55	-
应收账款	珠海华宸开发建设有限公司	-	-	256.31	21.17	258.15	11.74
应收账款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	308.46	0.15	253.54	1.00	41.68	0.75
应收账款	珠海华缤开发建设有限公司	-	-	236.06	11.80	-	-
应收账款	珠海铎龙装饰有限公司	227.95	11.43	229.84	11.46	203.20	10.13
应收账款	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	-	-	228.70	1.14	92.71	1.66
应收账款	北京星泰通府置业有限公司	240.62	0.12	227.41	0.11	294.26	-
应收账款	深圳市润招房地产有限公司	-	-	224.63	1.12	40.05	0.72
应收账款	珠海华淇开发建设有限公司	-	-	205.36	10.26	-	-
应收账款	武汉华晟乾茂置业有限公司	159.39	0.08	200.00	0.10	-	-
应收账款	武汉华璋房地产开发有限公司	-	-	189.00	0.09	-	-
应收账款	珠海华发城市之心建设控股有限公司	3,111.28	180.66	179.74	14.96	148.46	7.41

会计科目	往来单位	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海华发新能源运营管理有限公司	391.32	27.82	163.61	0.82	-	-
应收账款	西安紫晟置业有限公司	-	-	157.31	0.08	-	-
应收账款	珠海市安宜建设投资有限公司	-	-	156.16	15.62	156.16	7.81
应收账款	广东富源实业集团有限公司	2,327.67	127.96	153.62	15.36	153.62	7.68
应收账款	上海铎曦房地产开发有限公司	343.42	0.17	151.73	0.76	121.01	2.17
应收账款	珠海华保开发建设有限公司	168.04	27.72	149.10	0.75	506.20	9.06
应收账款	珠海华昕开发建设有限公司	150.75	46.04	119.54	11.43	110.13	5.50
应收账款	珠海景华房地产有限公司	-	-	115.88	0.06	716.90	-
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	-	114.06	0.06	1,629.66	0.02
应收账款	汕尾市华发酒店管理有限公司	-	-	113.62	5.68	-	-
应收账款	珠海华蓓运营管理有限公司	-	-	109.27	0.55	32.21	0.58
应收账款	珠海华发综合发展有限公司	446.59	24.42	103.85	0.52	121.03	2.17
应收账款	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	543.42	36.59	103.43	0.52	188.23	3.37
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	-	-	101.05	0.05	3.00	-
应收账款	珠海华发城市运营投资控股有限公司	855.28	42.86	90.79	0.45	220.96	3.96
应收账款	上海乔浦房地产开发有限公司	-	-	61.89	0.03	4,728.57	-
应收账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	-	-	52.93	0.16	297.92	2.35
应收账款	成都华锦铭弘实业有限公司	104.04	0.05	50.22	0.22	104.57	-
应收账款	珠海华发国际会展管理有限公司	-	-	48.38	0.24	746.17	13.36
应收账款	珠海华发珠澳发展有限公司	-	-	6.14	0.61	430.75	20.26

会计科目	往来单位	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	-	-	-	-	104.43	-
应收账款	湖南梦想滨水湾置业有限公司	-	-	-	-	2,217.50	-
应收账款	上海古锋房地产开发有限公司	-	-	-	-	228.94	1.25
应收账款	上海信浦东岸置业有限公司	-	-	-	-	409.48	-
应收账款	深圳融华置地投资有限公司	-	-	-	-	1,315.12	-
应收账款	西安紫海置业有限公司	-	-	-	-	2,937.92	-
应收账款	西安紫涛置业有限公司	-	-	-	-	821.63	-
应收账款	珠海华发智谷圆芯运营管理有限公司	-	-	-	-	739.51	13.24
应收账款	珠海西海岸公寓管理有限公司	-	-	-	-	1,669.12	29.89
应收账款	上海铄兑物业管理有限公司	269.28	13.46	-	-	-	-
应收账款	武汉华怡城房地产开发有限公司	630.57	0.32	-	-	-	-
应收账款	西藏华昇物流发展有限公司	228.28	14.46	-	-	-	-
应收账款	珠海城市建设集团有限公司	104.09	5.59	-	-	-	-
应收账款	珠海华发现代服务投资控股有限公司	160.89	8.05	-	-	-	-
应收账款	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	176.50	8.83	-	-	-	-
应收账款	珠海华发科创产业园运营管理有限公司	5,994.72	452.42				
应收账款	南京联华房地产开发有限公司	2,917.23	1.55				
应收账款	南京屿发房地产开发有限公司	2,180.93	1.09				
应收账款	义乌兆盈房地产有限公司	883.43	0.44				
应收账款	广东家和置地投资有限公司	804.68	40.23				

会计科目	往来单位	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海华发数智能源有限公司	620.54	82.87				
应收账款	珠海金湾华发酒店管理有限公司	455.23	22.76				
应收账款	苏州太仓华发酒店管理有限公司	279.96	14.00				
应收账款	珠海市安昕住房租赁有限公司	232.53	11.63				
应收账款	珠海华发数智技术有限公司	201.28	10.38				
应收账款	珠海华发文化传播有限公司	161.77	8.09				
应收账款	珠海华发园林工程有限公司	144.78	9.59				
应收账款	广东横琴粤澳深度合作区华发跨境电商园区运营管理有限公司	144.13	7.21				
应收账款	珠海雍景华越房地产有限公司	111.00	0.06				
应收账款	珠海九洲现代服务有限公司	110.27	5.51				
应收账款	关联方其他小额往来	2,186.04	132.01	1,583.27	18.59	1,083.39	21.14
合计	-	84,516.84	3,718.04	51,927.21	1,511.75	50,606.96	1,002.65
预付账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	12,820.24	-	10,142.92	-	-	-
预付账款	上海乔浦房地产开发有限公司	8,708.96	-	8,708.96	-	-	-
预付账款	建泰建设有限公司	-	-	8,277.95	-	-	-
预付账款	成都华锦铭弘实业有限公司	3,773.41	-	3,773.41	-	-	-
预付账款	珠海铎龙装饰有限公司	-	-	1,055.30	-	-	-
预付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	-	-	106.66	-	11.90	-
预付账款	上海铎兑实业发展有限公司	-	-	15.94	-	110.59	-
预付账款	珠海产权交易中心有限责任公司	104.50	-	-	-	-	-

会计科目	往来单位	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	珠海宜居住房开发有限公司	155.10	-				
预付账款	关联方其他小额往来	338.47	-	143.55	-	15.86	-
合计	-	25,900.68	-	32,224.69	-	138.35	-
其他应收款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	-	-	4,555.05	2.28	1,120.95	-
其他应收款	武汉华晟乾茂置业有限公司	-	-	2,819.51	1.41	-	-
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司	1,077.72	0.54	1,077.72	0.54	1,077.72	-
其他应收款	苏州华恒商用置业有限公司	-	-	968.20	0.48	-	-
其他应收款	上海乔浦房地产开发有限公司	-	-	730.00	0.37	-	-
其他应收款	北京铎发企业管理有限公司	583.09	219.64	544.23	54.42	544.23	27.21
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	636.78	2.01	512.46	0.29	355.12	-
其他应收款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	-	489.21	0.24	27.66	-
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	321.86	0.16	321.86	0.16	321.86	-
其他应收款	南京颐铎居置业有限公司	797.16	0.40	299.13	0.15	299.13	-
其他应收款	上海铄兑物业管理有限公司	264.41	101.44	264.41	25.72	500.00	25.00
其他应收款	建泰建设有限公司	370.33	28.69	262.63	15.02	73.09	3.65
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	232.80	0.12	232.80	0.12	232.80	-
其他应收款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	623.29	44.63	209.26	10.00	12.70	0.26
其他应收款	珠海产权交易中心有限责任公司	-	-	200.36	2.83	68.00	1.02
其他应收款	武汉中央商务区投资开发有限公司	115.59	0.06	138.49	0.07	198.18	-

会计科目	往来单位	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海市恒华发展有限公司	241.44	0.12	2.72	0.14	120.40	-
其他应收款	南通招通置业有限公司	-	-	-	-	1,700.00	-
其他应收款	上海招盛房地产开发有限公司	-	-	-	-	320.00	-
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	613.39	0.31	-	-	-	-
其他应收款	南京铎隅装饰工程有限公司	949.73	0.47	-	-	-	-
其他应收款	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	1,427.16	0.71	-	-	-	-
其他应收款	珠海城建资产经营管理有限公司	211.03	35.81	-	-	-	-
其他应收款	珠海华发广昌房产开发有限公司	537.00	0.27				
其他应收款	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	302.63	15.13				
其他应收款	珠海金湾华发酒店管理有限公司	134.63	6.73				
其他应收款	关联方其他小额往来	591.39	38.95	476.11	5.58	464.56	2.86
合计	-	10,031.42	496.18	14,104.15	119.82	7,436.40	60.00
应收股利	宁波招海置业有限公司	-	-	-	-	9,000.00	-
应收股利	南京荟合置业有限公司	-	-	-	-	2,856.00	-
合计	-	-	-	-	-	11,856.00	-
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	-	-	19.82	0.01	184.19	-
合同资产	横琴华通金融租赁有限公司	-	-	-	-	100.46	-
合同资产	珠海华勤开发建设有限公司	-	-	-	-	214.97	-
合同资产	珠海琴发实业有限公司	-	-	-	-	121.48	-
合同资产	关联方其他小额往来	88.77	-	68.95	0.03	318.14	-
合计	-	88.77	-	88.77	0.04	939.23	-

会计科目	往来单位	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
一年内到期的非流动资产	维业建设集团股份有限公司	2,898.49	-	2,728.28	-	2,570.58	-
合计	-	2,898.49	-	2,728.28	-	2,570.58	-
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	443,980.65	221.99	292,303.62	146.15	151,860.33	-
其他流动资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	212,555.54	106.28	195,542.79	97.77	182,093.37	-
其他流动资产	广州市润臻置业有限公司	53,733.67	26.87	155,604.86	77.80	-	-
其他流动资产	北京中冶名盈房地产开发有限公司	149,597.74	74.80	142,199.05	71.10	143,157.24	-
其他流动资产	上海润喆翔云置业有限公司	7,043.94	3.11	133,716.75	66.86	-	-
其他流动资产	广州华骁房地产开发有限公司	111,543.30	55.77	111,543.30	55.77	111,543.30	-
其他流动资产	YANLORDECOISLANDINVESTMENTS PTE.LTD	43,130.42	21.57	42,496.19	21.25	41,787.62	-
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	39,767.62	19.88	38,598.44	19.30	30,375.54	-
其他流动资产	北京星泰通府置业有限公司	31,934.55	15.97	31,934.55	15.97	30,880.22	-
其他流动资产	南京颐铎居置业有限公司	24,081.88	12.04	28,292.40	14.15	34,601.17	-
其他流动资产	广州海灏科技产业营运有限公司	28,052.93	14.03	26,244.29	13.12	26,379.37	-
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	25,988.48	12.99	24,577.64	12.29	23,889.28	-
其他流动资产	广州市增城区越华房地产开发有限公司	21,715.57	10.86	21,715.57	10.86	8,065.57	-
其他流动资产	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	-	-	21,514.00	10.76	21,722.04	-
其他流动资产	珠海市海灏实业投资有限公司	20,633.41	10.32	20,633.41	10.32	18,620.00	-
其他流动资产	湖北联辰房地产开发有限公司	8,877.00	4.44	16,745.00	8.37	16,745.00	-
其他流动资产	大连万腾置业有限公司	11,918.10	5.96	14,918.10	7.46	-	-

会计科目	往来单位	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他流动资产	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	-	-	14,167.11	7.12	-	-
其他流动资产	湖南梦想滨水湾置业有限公司	12,186.13	6.09	12,186.13	6.09	12,186.13	-
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	7,095.47	4,355.44	6,977.81	3.49	7,449.74	-
其他流动资产	珠海市恒华发展有限公司	7,016.00	3.51	5,256.00	2.63	4,056.00	-
其他流动资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	4,764.36	2.38	4,611.36	2.31	2,881.50	-
其他流动资产	西安金美达商业地产开发有限公司	-	-	4,282.48	2.14	-	-
其他流动资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	-	3,744.83	1.87	163,333.32	-
其他流动资产	南京联华房地产开发有限公司	-	-	3,643.23	1.82	-	-
其他流动资产	西安紫晟置业有限公司	2,400.00	1.20	2,400.00	1.20	5,959.07	-
其他流动资产	鄂州滨湖地产有限责任公司	360.00	0.18	600.00	0.30	600.00	-
其他流动资产	成都华锦铭弘实业有限公司	182.56	0.09	100.03	0.05	4,522.73	-
其他流动资产	惠州融拓置业有限公司	-	-	-	-	7,296.25	-
其他流动资产	南京华铎房地产开发有限公司	28,880.62	30.00	-	-	96,468.63	-
其他流动资产	上海信浦东岸置业有限公司	-	-	-	-	4,500.00	-
其他流动资产	深圳融华置地投资有限公司	-	-	-	-	1,143.52	-
其他流动资产	苏州市盛澜美科房地产有限公司	1,848.22	0.92	-	-	-	-
其他流动资产	苏州新铎恒建设发展有限公司	-	-	-	-	4,584.28	-
其他流动资产	长沙雍景房地产有限公司	-	-	-	-	873.08	-
其他流动资产	珠海景华房地产有限公司	-	-	-	-	14,124.99	-

会计科目	往来单位	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	-	-	-	-	120,683.39	-
其他流动资产	广州穗信置业有限公司	23,503.86	11.75	-	-	-	-
其他流动资产	湖北疏港投资有限公司	4,826.05	2.41	-	-	-	-
其他流动资产	南京铎美装饰工程有限公司	4,500.00	2.25				
其他流动资产	义乌兆盈房地产有限公司	498.62	0.25				
其他流动资产	关联方其他小额往来	23.73	0.01	54.32	0.03	30.59	-
合计	-	1,332,640.41	5,033.36	1,376,603.28	688.34	1,292,413.27	-
长期应收款	维业建设集团股份有限公司	2,751.74	-	5,650.23	-	8,378.51	-
合计	-	2,751.74	-	5,650.23	-	8,378.51	-

(2) 关联方应付项目

单位：万元

会计科目	往来单位	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	建泰建设有限公司	177,470.37	186,792.65	144,963.00
应付账款	珠海铎龙装饰有限公司	107,530.77	97,133.04	94,910.07
应付账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	80,301.32	-
应付账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	-	39,352.58	-
应付账款	维业建设集团股份有限公司	16,603.74	23,001.11	9,467.59
应付账款	浙江迪信通商贸有限公司	525.25	8,939.64	137.15
应付账款	香港华发投资控股有限公司		7,037.97	-
应付账款	北京迪信通商贸股份有限公司	8,413.12	6,862.60	6,812.23
应付账款	华金证券股份有限公司	4,112.62	4,210.47	8,935.74
应付账款	珠海华发文化传播有限公司	2,608.88	1,940.80	-
应付账款	珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	-	1,871.64	948.10
应付账款	珠海华发商贸控股有限公司	1,577.29	1,577.29	1,756.64
应付账款	上海迪信电子通信技术有限公司	1,739.05	1,372.10	193.28
应付账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	997.99	1,233.04	1,188.42
应付账款	北京迪信通电子通信技术有限公司	1,988.09	1,171.37	314.00
应付账款	珠海华发体育运营管理有限公司	1,017.92	1,000.00	-
应付账款	广东省维业科技有限公司	473.50	718.32	493.17
应付账款	广东迪信通商贸有限公司	1,092.47	703.38	395.32
应付账款	珠海华方物业运营管理有限公司	634.90	574.75	-
应付账款	武汉易通达通讯器材有限公司	915.02	556.98	145.50
应付账款	南京亿家隆通信技术有限公司	218.80	528.61	-
应付账款	福建迪信电子通信技术有限公司	524.20	322.00	136.00
应付账款	广东泉盛建筑有限公司	-	320.82	-
应付账款	沈阳通联四海电子通信技术有限公司	514.20	313.36	166.00
应付账款	珠海迪信通商贸有限公司	-	303.58	2,695.14
应付账款	山西迪信通商贸有限公司	550.72	268.87	-
应付账款	河北迪信电子通信设备有限公司	-	268.00	173.00
应付账款	河南迪信通商贸有限公司	1,037.25	252.07	-
应付账款	江苏迪丰通信技术有限公司	796.17	162.30	458.90
应付账款	珠海市工程监理有限公司	250.95	144.00	21.80
应付账款	合肥迪信通通信技术有限公司	327.30	137.00	130.26

会计科目	往来单位	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	抚顺通联四海电子通信技术有限公司	194.75	106.00	-
应付账款	上海川达通信技术有限公司	-	100.00	-
应付账款	珠海华发集团有限公司	818.66	92.20	398.83
应付账款	珠海华发数智技术有限公司	360.34	83.33	138.59
应付账款	郑州迪信通电子通信技术有限公司	-	72.00	108.00
应付账款	珠海华发国际会展管理有限公司	113.99	60.00	1,000.00
应付账款	河南迪信通电子通信技术有限公司	-	44.00	235.50
应付账款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	-	32.17	2,073.00
应付账款	武汉中央商务区投资开发有限公司	459.01	16.09	208.68
应付账款	珠海华发国际酒店管理有限公司	-	0.49	485.89
应付账款	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	408.50	-	653.22
应付账款	珠海华发珠澳发展有限公司	616.06	-	760.63
应付账款	金埔园林股份有限公司	823.92	-	-
应付账款	珠海华发园林工程有限公司	286.62	-	-
应付账款	珠海迪信通科技有限公司	751.38	-	-
应付账款	佛山迪信通商贸有限公司	228.68	-	-
应付账款	湖南中讯通电子科技有限公司	127.93	-	-
应付账款	南京铎隅装饰工程有限公司	2,943.00	-	-
应付账款	珠海华发科创产业园运营管理有限公司	2,068.25	-	-
应付账款	珠海华发综合发展有限公司	898.42	-	-
应付账款	云南迪信通电子通信技术有限公司	618.22	-	-
应付账款	四川亿佳隆通讯连锁有限公司	557.02	-	-
应付账款	珠海华发广昌房产开发有限公司	537.00	-	-
应付账款	珠海铎龙幕墙工程有限公司	412.22	-	-
应付账款	珠海华发国际会展有限公司	311.78	-	-
应付账款	长沙九五八五九八电讯设备有限公司	291.15	-	-
应付账款	珠海市恒源电力建设有限公司	288.40	-	-
应付账款	重庆小迪通讯器材有限公司	269.28	-	-
应付账款	珠海华发阅潮文化有限公司	258.26	-	-

会计科目	往来单位	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	温州迪信通电子通信技术有限公司	250.65	-	-
应付账款	西安迪信通电子通讯技术有限公司	238.91	-	-
应付账款	珠海电力建设工程有限公司	214.17	-	-
应付账款	珠海华金普惠金融发展有限公司	210.23	-	-
应付账款	珠海琴发实业有限公司	203.53	-	-
应付账款	珠海华发现代服务投资控股有限公司	184.34	-	-
应付账款	青岛迪信通通信技术有限公司	151.00	-	-
应付账款	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	150.50	-	-
应付账款	无锡华发体育运营管理有限公司	147.61	-	-
应付账款	广西迪信通电子通信技术有限公司	128.35	-	-
应付账款	珠海铨龙家居有限公司	105.78	-	-
应付账款	关联方其他小额往来	645.78	879.97	642.97
合计	-	349,194.30	470,857.88	281,146.62
预收账款	关联方其他小额往来	38.99	219.51	72.83
合计	-	38.99	219.51	72.83
合同负债	珠海华发城市之心建设控股有限公司	617.12	-	-
合同负债	横琴华通金融租赁有限公司	-	114.58	0.71
合同负债	珠海宜扬住房开发有限公司	89,781.09	-	-
合同负债	珠海宜岸住房开发有限公司	9,297.77	-	-
合同负债	珠海宜居住房开发有限公司	6,570.75	-	-
合同负债	珠海宜敬住房开发有限公司	2,461.91	-	-
合同负债	珠海华发城市服务管理有限公司	487.14	-	-
合同负债	苏州华恒商用置业有限公司	120.25	-	-
合同负债	南京颐铨居置业有限公司	110.41	-	-
合同负债	关联方其他小额往来	568.10	368.69	62.75
合计	-	110,014.53	483.27	63.46
其他应付款	上海古锋房地产开发有限公司	157,677.10	157,677.10	152,539.30
其他应付款	杭州兆越房地产有限公司	141,793.93	146,844.97	131,204.17
其他应付款	太仓仁铨房地产开发有限公司	140,774.72	129,850.00	129,850.00
其他应付款	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	90,974.40	119,938.50	112,200.00
其他应付款	苏州华恒商用置业有限公司	86,374.00	91,200.00	-
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	43,847.55	88,394.28	26,347.99

会计科目	往来单位	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司	80,756.12	81,086.20	80,734.90
其他应付款	南通招通置业有限公司	80,142.04	80,142.04	95,802.04
其他应付款	南京华铎房地产开发有限公司	-	68,331.36	-
其他应付款	深圳市润招房地产有限公司	31,960.00	45,560.00	52,020.00
其他应付款	珠海正汉置业有限公司	29,765.71	42,344.80	73,473.12
其他应付款	杭州润兴置业有限公司	47,520.00	39,600.00	-
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	42,878.41	38,468.41	74,777.41
其他应付款	上海乔浦房地产开发有限公司	36,290.16	36,284.42	36,284.42
其他应付款	成都华锦铭弘实业有限公司	68,721.10	34,366.36	3.72
其他应付款	南京裕晟置业有限公司	30,000.00	30,000.00	30,000.00
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	26,632.46	28,470.46	33,398.46
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	26,117.00	27,832.00	51,842.00
其他应付款	南京仁恒江岛置业有限公司	24,399.43	24,399.43	12,026.40
其他应付款	香港华发投资控股有限公司	-	22,940.97	21,540.88
其他应付款	上海铎曦房地产开发有限公司	18,515.73	19,318.03	2,400.00
其他应付款	南京屿发房地产开发有限公司	21,645.78	16,745.78	-
其他应付款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	-	13,729.05	-
其他应付款	西安紫晟置业有限公司	6,944.54	11,744.54	-
其他应付款	南京荟合置业有限公司	16,422.00	11,424.00	12,670.90
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	-	8,158.83	8,158.83
其他应付款	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,798.60	5,798.60	5,505.00
其他应付款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	5,622.44	5,622.44	4,117.74
其他应付款	南京铎美装饰工程有限公司	5,610.00	5,610.00	2,040.00
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	5,748.85	5,248.95	3,502.29
其他应付款	长沙雍景房地产有限公司	5,741.92	4,516.92	-
其他应付款	宁波招海置业有限公司	4,427.39	4,427.39	47,082.50
其他应付款	珠海铎龙装饰有限公司	5,982.70	4,335.82	3,615.95
其他应付款	广州华骁房地产开发有限公司	3,960.00	3,960.00	3,960.00
其他应付款	建泰建设有限公司	7,374.60	3,375.11	977.18
其他应付款	珠海雍景华越房地产有限公司	4,468.30	3,208.30	3,208.30
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	2,306.87	2,306.87	574.72
其他应付款	湖北联辰房地产开发有限公司	1,744.15	1,735.98	1,481.55
其他应付款	珠海景华房地产有限公司	4,566.70	1,566.70	-

会计科目	往来单位	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	307.47	1,328.71	208.07
其他应付款	珠海市建设安全科学研究院有限公司	904.44	1,003.40	0.52
其他应付款	珠海华发集团有限公司	155.04	873.93	434.51
其他应付款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	841.21	6.35
其他应付款	珠海华发凤凰房产开发有限公司	510.00	510.00	510.00
其他应付款	武汉华璋房地产开发有限公司	8,000.00	500.00	-
其他应付款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	126.56	462.78	558.43
其他应付款	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	-	424.33	122.81
其他应付款	北京星泰通府置业有限公司	1,719.67	401.15	382.70
其他应付款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	-	313.84	12,424.51
其他应付款	珠海横琴铨信启隆投资合伙企业（有限合伙）	-	264.93	-
其他应付款	珠海华发沁园保障房建设有限公司	426.14	210.35	138.66
其他应付款	珠海华发城市运营投资控股有限公司	-	202.46	1.52
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	650.41	173.04	172.94
其他应付款	横琴国际知识产权交易中心有限公司	128.07	121.57	-
其他应付款	珠海迪信通商贸有限公司	-	28.10	112.16
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司	-	-	2,643.29
其他应付款	西安紫海置业有限公司	-	-	29,000.00
其他应付款	西安紫涛置业有限公司	-	-	3,985.07
其他应付款	珠海华发新城置业有限公司	-	-	5,870.33
其他应付款	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	28,380.00	-	-
其他应付款	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	30,000.00	-	-
其他应付款	南京联华房地产开发有限公司	120,039.32	-	-
其他应付款	武汉华晟乾茂置业有限公司	5,000.00	-	-
其他应付款	长沙润熠房地产开发有限公司	12,758.74	-	-
其他应付款	珠海铨龙装饰有限公司	-	-	-
其他应付款	义乌兆盈房地产有限公司	2,707.80	-	-
其他应付款	珠海电力建设工程有限公司	257.53	-	-

会计科目	往来单位	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应付款	珠海康泰明输变电工程有限公司	150.91		
其他应付款	关联方其他小额往来	880.04	583.19	388.46
合计	-	1,526,606.84	1,474,807.65	1,270,300.11
一年内到期的非流动负债	横琴华通金融租赁有限公司	14,585.71	17,928.57	2,114.29
一年内到期的非流动负债	华发集团及下属子公司	-	4,892.65	3,506.90
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团财务有限公司	1,000.00	1,400.00	42,100.00
一年内到期的非流动负债	珠海农村商业银行股份有限公司	19,200.00	1,400.00	1,400.00
一年内到期的非流动负债	联合营公司	-	74.17	606.47
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司珠海分行	24,650.00	-	-
一年内到期的非流动负债	关联方其他小额往来	7,110.21	29.18	-
合计	-	66,545.92	25,724.56	49,727.66
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	507,300.00	360,080.00	450,180.00
长期借款	香港华发投资控股有限公司	359,267.52	304,556.03	351,790.66
长期借款	GuangYuGlobalFundLP	118,831.76	112,834.72	137,111.56
长期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	49,000.00	68,200.00	67,800.00
长期借款	珠海华润银行股份有限公司	-	24,850.00	39,950.00
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	29,700.00	14,385.71	32,314.29
长期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	697,000.00	-	221,000.00
长期借款	华金资产管理（深圳）有限公司	-	-	250,000.00
长期借款	天津铎兴信威企业管理合伙企业（有限合伙）	185,204.44	-	-
长期借款	珠海横琴九控商业保理有限公司	40,000.00	-	-
合计	-	1,986,303.73	884,906.46	1,550,146.51
租赁负债	华发集团及下属子公司	40,869.79	24,826.34	31,332.06
租赁负债	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	371.77	1,201.63	825.74
租赁负债	联合营公司	20.03	136.20	245.00
合计	-	41,261.59	26,164.17	32,402.81
其他非流动负债	珠海粤华合盛投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-

会计科目	往来单位	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他非流动负债	华金资产管理（深圳）有限公司	-	35,000.00	65,000.00
其他非流动负债	珠海华发供应链金融服务有限公司	-	9,500.00	10,500.00
其他非流动负债	珠海华金普惠金融发展有限公司	-	4,000.00	4,000.00
其他非流动负债	横琴国际知识产权交易中心有限公司	-	-	5,000.00
其他非流动负债	上海华发盈期实业有限公司	-	-	3,000.00
其他非流动负债	武汉市华金瑞盈股权投资管理有限公司	-	-	1,000.00
其他非流动负债	珠海产权交易中心有限责任公司	-	-	13,900.00
其他非流动负债	珠海华发拍卖有限公司	-	-	1,100.00
其他非流动负债	珠海华金融资担保有限公司	-	-	6,000.00
其他非流动负债	珠海华金小额贷款有限公司	-	-	6,500.00
合计		-	48,500.00	116,000.00

（七）对外担保情况

截至 2025 年 6 月末，发行人对外担保余额为 707,270.18 万元，担保余额占期末净资产的比例为 5.89%。发行人对外担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	起始日	到期日
1	广州海灏科技产业营运有限公司	33,829.73	2023 年度	2037 年度
2	广州海灏科技产业营运有限公司	4,880.27	2024 年度	2037 年度
3	广州华骁房地产开发有限公司	172,046.25	2022 年度	2027 年度
4	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2,919.50	2020 年度	2025 年度
5	广州市润臻置业有限公司	1,300.05	2024 年度	2025 年度
6	广州市润臻置业有限公司	2,230.80	2024 年度	2026 年度
7	广州市润臻置业有限公司	884.25	2025 年度	2027 年度
8	广州市润臻置业有限公司	570.00	2024 年度	2025 年度
9	广州市润臻置业有限公司	1,755.00	2024 年度	2027 年度

序号	被担保方	担保金额	起始日	到期日
10	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	59,378.13	2022 年度	2027 年度
11	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	59,378.13	2023 年度	2027 年度
12	南京华崧房地产开发有限公司	60,000.00	2023 年度	2025 年度
13	南京联华房地产开发有限公司	104,118.61	2024 年度	2029 年度
14	南京屿发房地产开发有限公司	26,766.25	2023 年度	2028 年度
15	南京屿发房地产开发有限公司	4,655.00	2024 年度	2028 年度
16	苏州新高乐融酒店管理有限公司	15,900.00	2024 年度	2039 年度
17	武汉华启房地产开发有限公司	3,570.00	2022 年度	2052 年度
18	武汉华怡城房地产开发有限公司	7,558.20	2020 年度	2027 年度
19	武汉华怡城房地产开发有限公司	8,160.00	2019 年度	2025 年度
20	武汉华怡城房地产开发有限公司	9,598.20	2020 年度	2025 年度
21	武汉中央商务区投资开发有限公司	20,394.90	2023 年度	2035 年度
22	武汉中央商务区投资开发有限公司	54,417.00	2024 年度	2039 年度
23	西安紫晟置业有限公司	19,114.70	2022 年度	2025 年度
24	西安紫晟置业有限公司	2,542.80	2023 年度	2025 年度
25	义乌兆盈房地产有限公司	19,387.24	2021 年度	2027 年度
26	义乌兆盈房地产有限公司	13,572.32	2022 年度	2027 年度
27	珠海景华房地产有限公司	1,350.82	2022 年度	2025 年度
28	珠海景华房地产有限公司	4,362.07	2023 年度	2025 年度
29	珠海景华房地产有限公司	481.97	2024 年度	2025 年度
30	珠海琴发实业有限公司	24,840.00	2023 年度	2031 年度
31	珠海正汉置业有限公司	3,426.08	2021 年度	2026 年度
32	珠海正汉置业有限公司	3,181.82	2021 年度	2027 年度
33	珠海正汉置业有限公司	7,229.31	2022 年度	2026 年度
34	珠海正汉置业有限公司	32,753.35	2022 年度	2027 年度
-	合计	786,552.75	-	-

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人及其重要子公司尚未了结的或可预见的且标的金额在 1,000 万元以上的诉讼、仲裁案件情况如下：

珠海华发实业股份有限公司
公开发行公司债券募集说明书

序号	当事人		案由	基本案情	案件进程	标的金额 (元)
1	申请人：广州华枫投资有限公司	被申请人：肇庆市新一方气动元件有限公司	合同纠纷	2018年10月25日，申请人与被申请人签订了《房地产项目委托管理协议》。2022年7月8日，申请人向被申请人发出的《业务联系函》中载明：“根据上述要求，我方已计算出肇庆星湖一方项目的管理费用26,172,635.08元（详见附件），扣除已支付的管理费7,633,608.36元，请贵司向我司支付剩余全部管理费18,539,026.72元”及附件《星湖一方项目管理费结算清单》中载明的具体计算数额，且被申请人的代表亦在《业务联系函》签收人处签字确认。由于被申请人未按时支付相关管理费，申请人向肇庆市端州区人民法院提起诉讼。法院判决：一、被申请人应在本判决发生法律效力之日起七日内向申请人支付管理费18,539,026.72元；二、被申请人应在本判决发生法律效力之日起七日内向申请人支付逾期付款的违约金（违约金以18,539,026.72元为基数，自2022年9月21日起按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率标准的1.5倍计算至被申请人实际付清管理费之日止）；三、驳回申请人的其他诉讼请求。	暂未发现被执行人有可供执行的财产，法院裁定终结本次执行程序	18,539,026.72
2	原告：中新通惠能源（沈阳）有限公司	被告：沈阳中东港商业地产开发有限公司；沈阳华翰置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	2021年12月10日，原告中新通惠能源（沈阳）有限公司与被告沈阳中东港商业地产开发有限公司针对华发中东和平首府项目燃气供热入网及运营项目签署了《燃气供热入网及运营协议》。因工程款结算存在争议，2024年9月3日，原告将沈阳中东港商业地产开发有限公司、沈阳华翰置业有限公司诉至沈阳市和平区人民法院。	一审已开庭，尚未有裁决结果	22,526,775.56
3	原告：山东荣城建筑集团有限公司	被告1：荣成华发房地产开发有限公司； 被告2：珠海华发	建设工程施工合同	2018年10月11日，原告与被告1双方就“荣成华发樱花湖项目一期二标段”签署了《建设工程施工合同》等文件，因工程款结算存在争议，2024年10月15日，原告向荣成市人民法院起诉。	诉前联调中	45,438,353.72

珠海华发实业股份有限公司
公开发行公司债券募集说明书

序号	当事人		案由	基本案情	案件进程	标的金额 (元)
		实业股份有限公司	同 纠 纷			
4	原告： 东莞市东兴铝业有限公司	被告：中如建设集团有限公司；深圳融华置地投资有限公司	建筑设备租赁合同纠纷	2021年5月24日，原告与江苏南通六建建设集团有限公司（以下简称“南通六建”）签订《深圳华发冰雪文旅城人才房工程项目铝合金模板租赁合同》。 案涉租赁合同由南通六建履行至2021年12月项目停工，后由中如建设集团有限公司（以下简称“中如建设”）与东兴公司签署《补充协议》，承接南通六建在原租赁合同项下的全部权利义务。因租金及铝模超期租赁费用结算纠纷，原告向总包单位中如建设索要无果后，遂起诉。2024年10月22日，深圳市宝安区人民法院判决如下：一、被告中如建设集团有限公司应于本判决生效之日起十日内向原告东莞市东兴铝业有限公司支付剩余租金 5,935,088.33 元；二、被告中如建设集团有限公司应于本判决生效之日起十日内向原告东莞市东兴铝业有限公司支付违约金（以 1,487,228.56 元为基数，自 2023 年 8 月 26 日起按每日万分之二的标准计至实际付清之日止）；三、被告中如建设集团有限公司应于本判决生效之日起十日内向原告东莞市东兴铝业有限公司支付复工补发材料费 88,068.5 元；四、被告中如建设集团有限公司应于本判决生效之日起十日内向原告东莞市东兴铝业有限公司支付超期费 5,000,000 元；五、驳回原告东莞市东兴铝业有限公司的其他诉讼请求。	原告已上诉，二审待开庭	11,023,156.83
5	原告： 河北吉盛工程科技有限公司	被告一： 中如建设集团有限公司 被告二： 中如建工集团有限公司 被告三： 深圳融华	建设工程分包合同纠纷	2021年4月10日，原告与江苏南通六建建设集团有限公司（以下简称“南通六建”）签订《深圳冰雪文旅城人才房 02# 标总承包合同外墙附着式升降脚手架工程专业分包合同》。后原告与被告一签署《补充协议》，确认中如建设为项目实际承包人，因南通六建于2022年初进入破产重整程序，中如建设公司取代南通六建享有和承担南通六建在《专业分包合同》中的全部权利义务。因被告一、被告二迟延付款，原告遂向法院起诉。2024年11月25日，	原告已上诉，二审待开庭	17,887,913.22

珠海华发实业股份有限公司
公开发行公司债券募集说明书

序号	当事人		案由	基本案情	案件进程	标的金额 (元)
		置地投资有限公司		深圳市宝安区人民法院判决，一、被告（反诉原告）中如建设集团有限公司于本判决生效之日起十日内向原告（反诉被告）河北吉盛工程科技有限公司支付工程款 17,887,913.22 元并承担违约责任（自 2024 年 6 月 28 日起按同期贷款市场报价利率上浮 50%计算至实际付清之日止）；二、被告中如建工集团有限公司对上述债务承担连带清偿责任；三、驳回原告（反诉被告）河北吉盛工程科技有限公司的其他诉讼请求；四、驳回被告（反诉原告）中如建设集团有限公司的其他反诉请求。		
6	原告： 浙江远上商业发展有限公司	被告：绍兴铎越置业有限公司	商品房销售合同纠纷	原告与被告就绍兴市越城区沁庭项目下的 66 套商品房、66 个车位的购买事宜等达成协议。原告认为案涉商品房项目在审批阶段就没有按照经营餐饮的标准进行审批，但《认购协议》中明确约定案涉商品房应符合重餐饮经营条件，故被告已根本违约。被告按约应交付的案涉商品房不符合合同约定，被告已构成根本违约，导致原告无法实现合同目的，遂起诉要求解除案涉《协议书》《认购协议》《车位使用权转让合同》，双倍返还购房定金、返还已付购房款及利息损失，双倍返还车位定金、返还已付车位款及利息损失等。	一审已开庭，待判决	19,934,096.00

该等诉讼涉诉金额占发行人截至 2024 年 12 月末净资产的比例较小，不会对发行人及其子公司的财务状况产生重大不利影响。

（九）受限资产情况

发行人受限资产主要系因融资而被抵押及质押的存货、投资性房地产和货币资金等。截至 2025 年 6 月末，发行人受限制资产账面价值合计 8,573,303.13 万元，占总资产比重 21.47%。

项目	受限资产期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	78,538.69	各类保证金
固定资产	79,050.04	借款设定抵押
存货	6,013,445.18	借款设定抵押
投资性房地产	2,402,269.23	借款设定抵押
合计	8,573,303.13	-

1、发行人盈利能力较强

发行人开发的住宅项目在珠海本地口碑较高，公司报告期内的营业毛利率分别为 20.15%、18.14%、14.32%及 14.16%，保持在同行业较高水平，为发行人持续经营和盈利能力的提高提供了保障。

2、未来发展趋势

发行人是珠海本地大型国有房地产开发企业，在珠海地区有良好的口碑，珠海地区也是目前发行人经营业绩的主要来源，珠海地区业务的稳步推进为发行人未来经营业绩稳定提供了保障。

近年来，发行人在巩固珠海市场的基础上，不断拓展珠海以外市场，在广州、武汉、上海等地有在建、拟建项目，珠海以外市场形成的房地产销售收入比例逐年提高，全国其他地区市场的开发是发行人从区域房地产开发龙头向全国性地产开发企业转型的重要步骤，随着发行人在上述地区的品牌、项目培育逐步成熟，将会为发行人未来收入、利润的进一步增长提供重要支撑。

未来随着珠海及珠海以外地区土地储备的开发和销售，发行人经营业绩预

计会在现有基础上稳步提升。

（十）发行人未来业务目标

1、公司以“品质中国 匠心筑家”为品牌内涵，积极实施精品战略升级，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，围绕“做优城市产业集群”，践行数字化转型及“科技+”战略，持续优化产品品质，夯实产品力，迭代升级华发好房子，提升产品技术标准，将科技智慧融入进未来住宅产品之中。公司研究发布“好房子华发科技+产品体系技术标准”，构建“四化十二优”技术标准，以“数字化、智慧化、绿色化、产业化”四化为经，以数字智慧社区、智慧无人机服务、智慧社区养老、智能家居、绿色低碳、质美生态规划、科技精工建筑、健康可变户型、高定品质精装、智慧绿色园林、优+生活配套、优质物业管理等十二个方面为纬度，持续对产品体系进行增值赋能，提升核心竞争力，为中国房地产行业高质量发展新模式、引领新质生产力发展贡献力量。

2、业务管控上，坚持前瞻布局，系统谋划，持续升级管控体系。围绕精细化管理要求，不断完善各业务条线制度流程建设，通过分级授权机制和审批流程权限的优化调整，进一步理顺“总部-区域-城市”权责关系，夯实“三级管控”架构基础，系统梳理各职能公司权责关系。

3、区域拓展上，扎根珠海，确保珠海的龙头地位；加强对上海、杭州、成都、深圳等高能级城市的投资布局；采取聚焦战略，持续深耕粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群；项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主；拓展方式多元化，除公开市场竞买外，强化合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。

4、逐步开创探索房地产开发的新模式，加快实施战略转型升级，不断提高房地产开发能力和市场份额，进一步扩大品牌优势，形成独具特色的核心竞争力。

5、紧盯提质增效主方向，夯实“1+3”业务格局。稳步推进围绕精品住宅为主业，商业运营、物业服务、上下游产业链业务同步前行的业务发展格局。

(十一) 或有事项

1、为子公司担保

截至 2025 年 6 月 30 日，发行人与下属子公司、以及下属子公司之间银行借款提供担保尚未履行完毕的余额为 880.36 亿元，其明细如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
包头市华发置业有限公司	20.00	2023 年度	2026 年度
包头市名流置业有限责任公司	24,450.00	2023 年度	2026 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	26,500.00	2024 年度	2027 年度
常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	7,800.00	2024 年度	2039 年度
成都华睿联弘房地产开发有限公司	8,511.90	2024 年度	2028 年度
成都华卓联弘房地产开发有限公司	4,920.70	2024 年度	2027 年度
佛山华标房地产开发有限公司	76,886.00	2021 年度	2027 年度
广州华郡房地产开发有限公司	35,900.00	2022 年度	2025 年度
杭州铎安置业有限公司	3,650.00	2024 年度	2039 年度
杭州铎福宜居置业有限公司	23,793.86	2024 年度	2049 年度
杭州铎泓置业有限公司	30,000.00	2025 年度	2029 年度
杭州铎兆置业有限公司	109,700.00	2023 年度	2026 年度
湖北广家洲投资有限公司	10,080.00	2021 年度	2027 年度
华发实业(香港)有限公司	143,171.64	2018 年度	2027 年度
华发实业(香港)有限公司	112,687.70	2020 年度	2028 年度
华发实业(香港)有限公司	30,000.00	2024 年度	2025 年度
华发实业(香港)有限公司	15,661.77	2024 年度	2028 年度
华发实业(香港)有限公司	40,000.00	2025 年度	2026 年度
华发实业(香港)有限公司	86,837.59	2025 年度	2028 年度
铎金投资有限公司	153,389.99	2024 年度	2025 年度
昆明华创云房地产开发有限公司	8,300.00	2022 年度	2027 年度
昆明华创云房地产开发有限公司	97,500.00	2023 年度	2027 年度
罗定铎荣商贸有限公司	4,500.00	2022 年度	2025 年度
罗定铎荣商贸有限公司	3,330.00	2023 年度	2026 年度
罗定铎盛商贸有限公司	4,500.00	2022 年度	2025 年度
罗定铎盛商贸有限公司	3,330.00	2023 年度	2026 年度
罗定铎图商贸有限公司	4,500.00	2022 年度	2025 年度
罗定铎图商贸有限公司	3,240.00	2023 年度	2026 年度
南京铎福宜居置业有限公司	50,000.00	2024 年度	2054 年度
南京铎隅房地产开发有限公司	20,950.00	2024 年度	2029 年度

南京绿博城置业有限公司	14,725.96	2024 年度	2026 年度
南京绿博城置业有限公司	1,844.24	2025 年度	2026 年度
南京绿博城置业有限公司	2,360.52	2025 年度	2027 年度
青岛华赢投资有限公司	50,000.00	2023 年度	2025 年度
荣成华发房地产开发有限公司	4,000.00	2024 年度	2027 年度
汕尾华金房地产开发有限公司	41,400.00	2020 年度	2026 年度
上海铎福创盛企业发展有限公司	56,000.00	2022 年度	2027 年度
上海铎崧房地产开发有限公司	49,000.00	2024 年度	2026 年度
上海铎拓企业发展有限公司	13,440.00	2024 年度	2039 年度
上海铎协房地产开发有限公司	51,000.00	2024 年度	2027 年度
上海泾铎房地产开发有限公司	250,170.00	2023 年度	2028 年度
上海巷铎房地产开发有限公司	105,390.00	2024 年度	2027 年度
上海巷铎房地产开发有限公司	9,516.00	2025 年度	2027 年度
上海信浦东岸置业有限公司	71,552.20	2019 年度	2029 年度
绍兴铎越置业有限公司	8,450.00	2022 年度	2029 年度
绍兴铎越置业有限公司	46,500.00	2022 年度	2030 年度
绍兴铎越置业有限公司	35,985.00	2023 年度	2026 年度
绍兴铎越置业有限公司	13,100.00	2024 年度	2027 年度
绍兴铎越置业有限公司	119,994.00	2024 年度	2029 年度
绍兴铎泽置业有限公司	55,000.00	2023 年度	2032 年度
深圳铎峰企业管理有限公司	22,200.00	2023 年度	2026 年度
深圳铎岭企业管理有限公司	36,620.00	2023 年度	2026 年度
深圳融华置地投资有限公司	295,000.00	2023 年度	2038 年度
深圳融华置地投资有限公司	109,900.00	2024 年度	2027 年度
深圳融华置地投资有限公司	50,000.00	2025 年度	2027 年度
深圳融华置地投资有限公司	30,535.79	2025 年度	2028 年度
深圳融华置地投资有限公司	47,542.85	2025 年度	2030 年度
沈阳铎恒置业有限公司	57,460.00	2023 年度	2028 年度
沈阳铎欣置业有限公司	28,500.00	2024 年度	2029 年度
沈阳中东港商业地产开发有限公司	59,520.00	2022 年度	2027 年度
威海华发房地产开发有限公司	59,580.00	2022 年度	2042 年度
无锡铎博置业有限公司	48,500.00	2021 年度	2026 年度
无锡铎博置业有限公司	85,000.00	2023 年度	2026 年度
无锡铎博置业有限公司	18,000.00	2025 年度	2040 年度
无锡铎美房地产有限公司	9,000.00	2024 年度	2027 年度
武汉华川房地产开发有限公司	120,749.84	2021 年度	2026 年度
武汉华发鸿业房地产开发有限公司	62,400.00	2024 年度	2044 年度
武汉华发睿光房地产开发有限公司	200,600.00	2022 年度	2027 年度
武汉华发长茂房地产开发有限公司	4,186.44	2022 年度	2030 年度

武汉华发长盛房地产开发有限公司	49,466.67	2024 年度	2039 年度
武汉华嵘房地产开发有限公司	30,800.00	2024 年度	2028 年度
武汉华耀房地产开发有限公司	36,374.00	2023 年度	2038 年度
武汉华琚宜居置业有限公司	33,100.00	2024 年度	2039 年度
西安曲江铎富置业有限公司	82,620.64	2024 年度	2026 年度
长沙天润智樾房地产开发有限公司	59,000.00	2023 年度	2026 年度
中山华盈宜居住房租赁有限公司	20,000.00	2024 年度	2053 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	44,997.00	2022 年度	2027 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	37,662.20	2023 年度	2026 年度
中山市华晟房地产开发有限公司	7,532.00	2024 年度	2029 年度
中山市华发商都商业经营有限公司	52,622.40	2022 年度	2034 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	15,000.00	2023 年度	2026 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	4,000.00	2025 年度	2028 年度
中山市华屹商业运营管理有限公司	55,650.00	2025 年度	2040 年度
重庆华显房地产开发有限公司	6,600.00	2024 年度	2029 年度
珠海横琴华发房地产投资有限公司	169,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海横琴铎悦企业管理合伙企业（有限合伙）	77,000.00	2024 年度	2039 年度
珠海华翀商务咨询有限公司	66,965.93	2024 年度	2027 年度
珠海华发奥特美健康管理有限公司	8,009.72	2023 年度	2026 年度
珠海华发奥特美健康管理有限公司	17,100.00	2024 年度	2026 年度
珠海华发建筑设计咨询有限公司	2,400.00	2023 年度	2026 年度
珠海华发实业股份有限公司	211,400.00	2019 年度	2037 年度
珠海华发实业股份有限公司	148,500.00	2020 年度	2038 年度
珠海华发实业股份有限公司	184,900.00	2022 年度	2025 年度
珠海华发实业股份有限公司	97,300.00	2022 年度	2040 年度
珠海华发实业股份有限公司	8,000.00	2024 年度	2026 年度
珠海华发实业股份有限公司	66,000.00	2024 年度	2029 年度
珠海华发实业股份有限公司	4,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华发实业股份有限公司	49,700.00	2025 年度	2045 年度
珠海华发西区商业有限公司	2,240.32	2022 年度	2025 年度
珠海华发西区商业有限公司	7,856.77	2023 年度	2026 年度
珠海华发西区商业有限公司	135,000.00	2023 年度	2041 年度
珠海华发西区商业有限公司	9,000.00	2024 年度	2026 年度
珠海华发西区商业有限公司	10,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华发新城置业有限公司	118,399.14	2023 年度	2031 年度
珠海华枫房地产开发有限公司	295,820.00	2022 年度	2027 年度
珠海华福商贸发展有限公司	3,323.45	2022 年度	2025 年度
珠海华福商贸发展有限公司	350,000.00	2022 年度	2040 年度

珠海华福商贸发展有限公司	10,542.26	2023 年度	2026 年度
珠海华福商贸发展有限公司	41,065.18	2024 年度	2027 年度
珠海华福商贸发展有限公司	21,000.00	2025 年度	2029 年度
珠海华海置业有限公司	79,500.00	2023 年度	2026 年度
珠海华翰投资有限公司	3,849.99	2019 年度	/
珠海华和建设有限公司	26,168.00	2021 年度	2036 年度
珠海华湖房地产开发有限公司	74,367.33	2022 年度	2027 年度
珠海华湖房地产开发有限公司	35,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华健房地产开发有限公司	90,400.00	2023 年度	2026 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	57,112.50	2019 年度	2029 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	4,546.13	2022 年度	2025 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	8,686.53	2023 年度	2026 年度
珠海华菁管理咨询有限公司	31,497.29	2024 年度	2027 年度
珠海华景房地产开发有限公司	20,139.00	2024 年度	2026 年度
珠海华郡房产开发有限公司	80.00	2023 年度	2026 年度
珠海华郡房产开发有限公司	160,000.00	2024 年度	2026 年度
珠海华郡房产开发有限公司	5,499.00	2024 年度	2027 年度
珠海华阔综合服务有限公司	2,550.00	2023 年度	2026 年度
珠海华明科技发展有限公司	16,500.00	2023 年度	2025 年度
珠海华聘营销咨询有限公司	1,875.00	2024 年度	2027 年度
珠海华聘营销咨询有限公司	800.00	2025 年度	2026 年度
珠海华祺房产开发有限公司	66,601.00	2024 年度	2027 年度
珠海华商百货有限公司	49,900.00	2023 年度	2025 年度
珠海华商百货有限公司	29,100.00	2023 年度	2026 年度
珠海华商百货有限公司	19,500.00	2024 年度	2025 年度
珠海华商百货有限公司	22,328.00	2025 年度	2027 年度
珠海华曙设计咨询有限公司	950.00	2024 年度	2027 年度
珠海华曙设计咨询有限公司	990.00	2024 年度	2028 年度
珠海华曙设计咨询有限公司	800.00	2025 年度	2026 年度
珠海华桐房地产开发有限公司	21,180.00	2021 年度	2025 年度
珠海华欣投资发展有限公司	100.00	2023 年度	2026 年度
珠海华欣投资发展有限公司	50,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海华珣商务咨询有限公司	16,053.66	2024 年度	2027 年度
珠海华曜房产开发有限公司	87,197.94	2024 年度	2027 年度
珠海华耀商贸发展有限公司	6,000.00	2023 年度	2026 年度
珠海华耀商贸发展有限公司	4,895.00	2024 年度	2027 年度
珠海华以建设有限公司	75,000.00	2021 年度	2036 年度
珠海华亿投资有限公司	50,820.00	2022 年度	2040 年度
珠海华熠商业运营管理有限公司	36,000.00	2024 年度	2027 年度

珠海华煜商务咨询有限公司	40,151.32	2024 年度	2027 年度
珠海华章工程管理咨询有限公司	2,825.00	2024 年度	2027 年度
珠海华章工程管理咨询有限公司	2,000.00	2025 年度	2026 年度
珠海华智管理咨询有限公司	44,943.75	2020 年度	2030 年度
珠海华智管理咨询有限公司	12,666.67	2023 年度	2026 年度
珠海华智管理咨询有限公司	12,375.12	2024 年度	2027 年度
珠海华智管理咨询有限公司	12,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华铸供应链有限公司	5,500.00	2024 年度	2025 年度
珠海华铸供应链有限公司	14,800.00	2024 年度	2026 年度
珠海华铸供应链有限公司	975.00	2024 年度	2027 年度
珠海华铸供应链有限公司	50,500.00	2025 年度	2026 年度
珠海华铸供应链有限公司	44,400.00	2025 年度	2027 年度
珠海华铸供应链有限公司	34,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海铎创经贸发展有限公司	3,531.14	2023 年度	2026 年度
珠海铎创经贸发展有限公司	46,000.00	2024 年度	2027 年度
珠海铎创经贸发展有限公司	743.00	2025 年度	2027 年度
珠海铎国商贸有限公司	78,674.33	2022 年度	2025 年度
珠海铎国商贸有限公司	68,200.00	2023 年度	2025 年度
珠海铎国商贸有限公司	182,776.27	2023 年度	2026 年度
珠海铎国商贸有限公司	91,600.00	2024 年度	2026 年度
珠海铎国商贸有限公司	90,093.52	2024 年度	2027 年度
珠海铎国商贸有限公司	15,000.00	2025 年度	2026 年度
珠海铎国商贸有限公司	155,319.00	2025 年度	2027 年度
珠海铎图商贸有限公司	6,800.00	2024 年度	2027 年度
珠海市海润房地产开发有限公司	50,325.00	2022 年度	2025 年度
中山华瑞宜居住房租赁有限公司	41,000.00	2024 年度	2054 年度
华发物业服务有限公司	49,800.00	2025 年度	2027 年度
珠海奥华企业管理咨询有限公司	15,818.00	2025 年度	2027 年度
青岛华灿置业有限公司	44,900.00	2025 年度	2028 年度
大连铎博宜居置业有限公司	30,000.00	2025 年度	2055 年度
武汉华璃宜居置业有限公司	26,783.96	2025 年度	2050 年度
天津铎盛置业有限公司	3,345.00	2025 年度	2030 年度
天津铎景置业有限公司	2,623.00	2025 年度	2030 年度
西安曲江铎发置业有限公司	90,000.00	2025 年度	2028 年度
珠海华元房地产开发有限公司	42,150.00	2025 年度	2055 年度
珠海华韶房地产开发有限公司	38,100.00	2025 年度	2055 年度
珠海华禾宜居置业有限公司	34,536.97	2025 年度	2055 年度
珠海华申资产管理有限公司	23,629.00	2025 年度	2028 年度
合计	8,803,653.07	-	-

2、对外担保

公司下属子公司的部分借款由担保公司提供担保，发行人相应向担保公司提供反担保；公司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，发行人按照持股比例向项目合作方股东提供反担保。截至 2025 年 6 月末，具体反担保明细情况如下：

被担保单位名称	被担保方类型	担保事项	反担保金额或最高限额（万元）
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	23,000.00
合 计			23,000.00

3、其他事项

2021 年度，公司将珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、公司全资子公司珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）将建泰建设有限公司（以下简称“建泰建设”）40%股权出售给关联方深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“维业股份”），按照《支付现金购买资产协议》及其补充协议约定，发行人、华薇投资对维业股份承诺的利润补偿期间为 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度；发行人承诺利润补偿期间华发景龙合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 5,160.00 万元、5,270.00 万元、5,630.00 万元、5,810.00 万元、5,980.00 万元；华薇投资承诺利润补偿期间建泰建设合并报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 2,830.00 万元、2,900.00 万元、2,970.00 万元、3,010.00 万元、2,870.00 万元。若华发景龙、建泰建设未能按协议约定，发行人、华薇投资将予以现金补偿。截止 2025 年 6 月 30 日，前述 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年度承诺净利润目标均已达到。

2025 年 7 月 29 日，发行人公告：发行人全资子公司深圳融华置地投资有限公司（以下简称“融华置地”）拟按深圳市土地储备中心（以下简称“深圳土储中心”）收回收购的形式处置持有的 7 块商业用地，面积共计 7.0468 万平方米，价格为 44.05 亿元人民币。该地块账面成本为 58.41 亿元，交易价格与账面

值相比的溢价比例为-24.59%，预计该笔交易产生的亏损超过发行人 2024 年经审计净利润的 50%。2025 年 8 月 13 日，发行人召开 2025 年第五次临时股东大会决议，审议通过了《关于以政府回收收购方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的议案》。

（十二）重大承诺事项

1、发行人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，发行人按持股比例向其他股东提供反担保。

2、公司设立了华发租赁住房资产支持专项计划，发行人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；同时发行人拥有优先回购权。

3、公司下属子公司珠海华发房地产开发有限公司（以下简称“珠海华发”）与深圳融创文旅产业发展集团有限公司（以下简称“深圳融创文旅”）签订股权转让协议，协议约定珠海华发房产收购深圳融创文旅所持深圳融华置地投资有限公司（以下简称“融华置地”）51%股权及相应债权，其中标的股权收购价款为人民币 357,000 万元，标的债权收购价款为人民币 11,902,437.16 元。收购完成后，珠海华发将持有融华置地 100%股权。珠海华发已支付首期股权转让款 208,216.58 万元；针对尾期股权收购价款，珠海华发应于标的股权转让工商变更登记完成后三年期限届满之日起 60 个工作日内（下称“尾款结算期”）以其他地块中的冰雪项目、商办等项目公司未售物业按照成本价等额冲抵。2025 年 11 月 23 日前（下称“回购期限”），深圳融创文旅有权回购标的股权及标的债权。如选择回购的，深圳融创文旅应于回购期限前书面送达并告知珠海华发。

除存在上述承诺事项外，截至 2025 年 6 月 30 日，发行人无其他应披露未披露的重大承诺事项。

（十三）其他重要事项

无。

第六节 企业信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内境内主体评级均为 AAA，未发生变动。

（二）本期债券的信用评级情况

本期债券无评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系。2025 年 6 月末，公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为 3,228.63 亿元，已使用额度 693.56 亿元，尚未使用的授信额度为 2,535.07 亿元。

表：截至 2025 年 6 月末发行人金融机构授信情况

单位：亿元

序号	金融机构	授信总额	已使用授信金额	未使用授信金额
1	建设银行	130.00	54.54	75.46
2	邮储银行	245.00	62.45	182.55
3	交通银行	220.00	79.18	140.82
4	中国银行	200.00	34.39	165.62
5	农业银行	218.00	24.96	193.04
6	工商银行	120.00	8.37	111.63
7	兴业银行	200.00	77.62	122.38
8	中信银行	150.00	39.84	110.16
9	光大银行	126.00	6.06	119.94
10	平安银行	70.00	32.89	37.11
11	浦发银行	250.00	49.67	200.33
12	广发银行	145.00	14.49	130.51
13	渤海银行	75.00	12.87	62.13
14	华夏银行	201.00	26.46	174.54

15	民生银行	100.00	8.48	91.52
16	浙商银行	50.00	17.96	32.04
17	招商银行	20.00	4.55	15.45
18	恒丰银行	44.25	12.04	32.21
19	北京银行	13.00	1.50	11.50
20	广州农商银行	52.00	0.26	51.74
21	宁波银行	13.23	13.23	-
22	上海银行	65.00	19.66	45.34
23	厦门国际	89.00	5.83	83.17
24	东莞银行	49.00	0.20	48.80
25	华润银行	60.00	24.29	35.71
26	华兴银行	30.00	0.20	29.80
27	南粤银行	42.00	6.23	35.77
28	东亚银行	32.00	0.55	31.45
29	江苏银行	50.00	10.27	39.73
30	南京银行	45.00	-	45.00
31	广州银行	44.31	2.16	42.15
32	顺德农商银行	19.00	2.96	16.04
33	珠海农商银行	14.50	6.75	7.75
34	汉口银行	21.74	12.60	9.14
35	罗定农商银行	2.60	2.34	0.26
36	富滇银行	11.00	9.75	1.25
37	宁波通商银行	6.00	3.00	3.00
38	武汉农村商业银行	5.00	4.97	0.03
-	合计	3,228.63	693.57	2,535.07

（二）报告期内与主要客户发生业务往来违约记录

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

（三）发行人债务违约记录

报告期内，发行人借款均能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。根据发行人最新的中国人民银行企业基本信用信息报告，发行人未曾发生信贷违约事件。

（四）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内债券 991.40 亿元，累计发行境外债券 5 亿美元；累计偿还境内债券 566.43 亿元，累计偿还境外债券 5 亿美元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司待偿还债券余额 420.26 亿元，其中，公司债待偿还余额 109.90 亿元，债务融资工具待偿还余额 153.80 亿元，ABS 和 ABN 合计待偿还余额 156.56 亿元，明细如下：

表：发行人及子公司已发行未兑付债券明细表

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率（当期）	余额
1	25 华发 01	华发股份	2025-01-16	2027-01-16	2030-01-16	2+2+1	15.80	2.90	15.80
2	24 华发 03	华发股份	2024-06-20	2027-06-20	2030-06-20	3+2+1	5.00	2.80	5.00
3	24 华发 02	华发股份	2024-02-02	2027-02-02	2029-02-02	3+2	7.50	3.80	7.50
4	23 华发 04	华发股份	2023-07-18	2026-07-18	2028-07-18	3+2	6.95	4.58	6.95
5	23 华发 03	华发股份	2023-07-18	2027-07-18	2028-07-18	2+2+1	11.00	2.90	11.00
6	22 华发 03	华发股份	2022-09-13	2026-09-13	2027-09-13	2+2+1	5.00	2.65	5.00
7	22 华发 02	华发股份	2022-04-29	-	2027-04-29	3+2	3.00	3.20	3.00
8	22 华发 01	华发股份	2022-04-29	2026-04-29	2027-04-29	2+2+1	3.90	3.20	3.90
9	21 华发 05	华发股份	2021-12-17	2025-12-17	2026-12-17	2+2+1	15.00	4.05	15.00
10	21 华发 03	华发股份	2021-09-13	-	2026-09-13	2+2+1	20.00	2.30	20.00
11	21 华发 01	华发股份	2021-01-18	-	2026-01-18	2+2+1	19.20	2.70	1.25
12	20 华发 05	华发股份	2020-11-12	-	2025-11-12	2+2+1	9.20	2.75	0.50
13	20 华发 04	华发股份	2020-11-12	-	2025-11-12	3+2	15.00	4.05	15.00
公司债券小计							136.55		109.90
1	25 华发实业 SCP002	华发股份	2025-07-23	-	2026-04-19	0.72	4.50	2.06	4.50
2	25 华发实业 SCP001	华发股份	2025-06-18	-	2026-03-15	0.62	3.20	2.18	3.20

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率（当期）	余额
3	25 华发实业 MTN001(并购)	华发股份	2025-02-19	2027-02-19	2030-02-19	2+3	1.80	2.99	1.80
4	24 华发实业 MTN004	华发股份	2024-09-27	2026-09-27	2029-09-27	2+2+1	8.90	2.80	8.90
5	24 华发实业 MTN003	华发股份	2024-08-26	2027-08-26	2029-08-26	3+2	11.40	2.80	11.40
6	24 华发实业 MTN002	华发股份	2024-08-05	2027-08-05	2029-08-05	3+2	15.00	2.55	15.00
7	24 华发实业 MTN001	华发股份	2024-04-03	2027-04-03	2029-04-03	3+2	6.10	3.50	6.10
8	23 华发实业 MTN005	华发股份	2023-12-11	2025-12-11	2026-12-11	1+1+1	10.00	2.90	10.00
9	23 华发实业 MTN004A	华发股份	2023-11-24	2026-11-24	2028-11-24	3+2	4.00	4.30	4.00
10	23 华发实业 MTN004B	华发股份	2023-11-24	2025-11-24	2026-11-24	1+1+1	6.00	2.85	6.00
11	23 华发实业 MTN003A	华发股份	2023-09-19	2026-09-19	2028-09-19	3+2	9.00	4.15	9.00
12	23 华发实业 MTN002（并购）	华发股份	2023-04-27	2027-04-27	2028-04-27	2+2+1	4.00	3.20	4.00
13	23 华发实业 MTN001	华发股份	2023-04-03	2027-04-03	2028-04-03	2+2+1	10.00	3.30	10.00
14	22 华发实业 MTN003（并购）	华发股份	2022-10-31	2026-10-31	2027-10-31	2+2+1	10.00	2.95	10.00
15	22 华发实业 MTN002B	华发股份	2022-08-08	2026-08-08	2027-08-08	2+2+1	10.00	2.70	10.00
16	22 华发实业 MTN002A	华发股份	2022-08-08	-	2027-08-08	3+2	6.00	2.68	6.00
17	22 华发实业 MTN001A	华发股份	2022-07-04	-	2027-07-04	3+2	12.00	2.90	12.00
18	22 华发实业 MTN001B	华发股份	2022-07-04	2026-07-04	2027-07-04	2+2+1	18.00	3.00	18.00
19	21 华发实业 MTN002	华发股份	2021-06-24	-	2026-06-24	2+2+1	6.90	2.50	3.80
20	20 华发实业 MTN004	华发股份	2020-10-29	-	2025-10-29	3+2	8.30	4.05	0.10
债务融资工具小计							165.10	-	153.80
1	25 华发实业 ABN001 优先	华发股份	2025-09-01	2028-09-08	2045-09-08	20.02	7.95	3.80	7.95
2	25 华发实业 ABN001 次	华发股份	2025-09-01	-	2045-09-08	20.02	0.05	-	0.05
3	华发 RH2C	华发股份	2025-07-01	-	2043-07-01	18.00	0.97	-	0.97
4	华发 RH2A	华发股份	2025-07-01	2028-07-01	2043-07-01	18.00	2.25	3.81	2.25
5	GC 金湾优	华发股份	2023-01-19	2026-01-26	2041-01-19	18.00	13.50	5.50	13.50
6	GC 金湾次	华发股份	2023-01-19	-	2041-01-19	18.00	2.50	-	2.50

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率（当期）	余额
7	22 珠海华发 ABN001 优先	华发股份	2022-12-26	2025-12-26	2040-12-26	18.00	9.73	5.80	9.73
8	22 珠海华发 ABN001 次	华发股份	2022-12-26	-	2040-12-26	18.00	1.72	-	1.72
9	22 珠海华发 ABN002 优先	华发股份	2022-12-23	2025-11-08	2040-11-08	18.00	5.10	5.40	5.08
10	22 珠海华发 ABN002 次	华发股份	2022-12-23	-	2040-11-08	18.00	0.27	-	0.27
11	华发 RH1C	华发股份	2022-07-13	-	2040-07-13	18.00	3.06	-	3.06
12	华发 RH1A	华发股份	2022-07-13	2028-07-13	2040-07-13	18.00	18.50	3.80	18.50
13	22 华发实业 ABN001 优先	华发股份	2022-04-26	2026-04-08	2042-04-08	20.00	6.00	4.50	5.96
14	22 华发实业 ABN001 次	华发股份	2022-04-26	-	2042-04-08	20.00	0.30	-	0.30
15	商都优 A	华发股份 （珠海铨国商贸）	2022-03-01	2028-03-01	2040-04-17	18.14	27.00	3.30	26.87
16	商都优 B	华发股份 （珠海铨国商贸）	2022-03-01	2028-03-01	2040-04-17	18.14	8.00	3.50	8.00
17	商都次级	华发股份 （珠海铨国商贸）	2022-03-01	-	2040-04-17	18.14	0.01	-	0.01
18	华发 R3 优	华发股份	2020-11-03	2026-11-02	2038-11-02	18.00	14.87	5.20	14.87
19	华发 R3 次	华发股份	2020-11-03	-	2038-11-02	18.00	8.20	-	8.20
20	华发 R2 优	华发股份	2019-12-24	2025-12-24	2037-12-24	18.00	7.25	5.39	7.25
21	华发 R2 次	华发股份	2019-12-24	-	2037-12-24	18.00	4.04	-	4.04
22	华发 R1 优	华发股份	2019-03-27	2028-3-27	2037-03-27	18.00	13.91	3.80	13.91
23	华发 R1 次	华发股份	2019-03-27	-	2037-03-27	18.00	1.57	-	1.57
ABS/ABN 小计							156.75	-	156.56
合计							458.40	-	420.26

3、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司无存续可续期债券。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，

具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	华发股份	可转债	证监会	2025-8-4	48.00	-	48.00	2026-8-4	项目建设
2	华发股份	小公募	证监会	2025-7-7	78.20	-	78.20	2027-7-7	偿还到期公司债券
3	华发股份	私募债	上交所	2024-10-22	12.25	-	12.25	2025-10-22	偿还到期公司债券
5	华发股份	MTN	交易商协会	2025-7-24	100.00	-	100.00	2027-7-24	-
合计		-	-	-	238.45	-	238.45	-	-

第七节 增信情况

本期债券无信用增进安排。

第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、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。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人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

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证，均应缴纳印花税。

但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳税项不与本期债券的各项支付构成抵销。

第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、发行人信息披露机制

发行人根据相关规定，制定了《珠海华发实业股份有限公司公司债券信息披露管理制度》，明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

二、发行前的信息披露

发行人在本期债券发行前，通过上海证券交易所网站披露如下文件：

（一）企业 2022-2024 年经审计的财务报告以及未经审计的 2025 年半年度财务报表；

（二）募集说明书；

（三）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

三、本期债券存续期内定期信息披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

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

（二）发行人在债券存续期内，出现违反第1条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

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

（四）发行人违反资信维持承诺且未在第2条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在“一、资信维持承诺”第

（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在30自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b.在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

第十一节 违约责任及解决机制

一、本期债券的违约事件

以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人违约事件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成《债券受托管理协议》第10.2条第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成《债券受托管理协议》第10.2条第六项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

当发行人发生募集说明书和《债券受托管理协议》约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起___90___自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

（二）若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负

责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围根据债券持有人会议协商内容而定。

三、争议解决

《债券受托管理协议》适用中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

凡因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于发行人、受托管理人及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交珠海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十二节 债券持有人会议

为规范本次债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

“第一章 总则

1.1 为规范珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称“法律法规”）的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议

的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，除本规则第 2.3 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人母公司最近一期经审计净资产【10 %】以上，且可能导致本次债券发生违约的；
- c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目【30%】以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产【10 %】以上，且可能导致本次债券发生违约的；
- d.发行人发生合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律法规规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确

确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表

决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登

记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持

有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清

偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召

开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

发行人及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、

参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

c.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

d.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

e.全部未偿还债券份额的持有人数量【（同一管理人持有的数个账户合并计算）】不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 b 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 c 项至 e 项情形的，受托管理人应最晚于现场会

议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向珠海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

”

第十三节 债券受托管理人

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”或“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任国泰海通，并接受受托管理人的监督。本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

债券受托管理人名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闸路 669 号博华广场 33 楼

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙、陈思宇、肖家晨

电话：021-38677323

传真：021-50688712

本次债券的债券受托管理协议的全文内容如下：

“

鉴于：

- 1、甲方拟发行不超过 78.20 亿元的公司债券（以下简称本次债券）；
- 2、乙方具备担任本次债券受托管理人的资格和能力；
- 3、为保障债券持有人权益，甲方聘任乙方担任本次债券的受托管理人，乙方愿意接受聘任并接受债券持有人的委托；
- 4、本次公司债券募集说明书（以下简称“募集说明书”）已经明确约定，投资者认购或持有本次债券将被视为接受本协议，并同意委托国泰海通证券股份有限公司担任受托管理人。

为保护债券持有人的合法权益、明确发行人和受托管理人的权利义务，就

本次债券受托管理人聘任及委托事宜，签订本协议。

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

“本次债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的发行规模不超过人民币 78.20 亿元（以主管部门注册的发行规模为准）的珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开公司债券。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，本期债券指本次债券。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“承销协议”指发行人和本期债券主承销商签署承销协议和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“交易日”指证券交易场所的营业日。

“募集说明书”指发行人为发行本期债券而制作的债券募集说明书，本期债券分期发行的，募集说明书分别指各期债券募集说明书。

“人民币”指中国的法定货币。

“协议”指本协议以及对本协议不时补充或修订的补充协议。

“《债券持有人会议规则》”指国泰海通证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人与发行人制订的《珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本期债券的投资者。

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权，但不包括《持有人会议规则》规定的无表决权情形。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、本协议、债券持有人会议规则的约定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定及债券持有人会议规则与债券持有人会议的有效决

议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书、债券持有人会议规则和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议、债券持有人会议规则或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 在本期债券存续期限内，乙方将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照本协议的约定以及债券持有人会议的授权，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。甲方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，故意损害债券持有人权益。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并接受乙方对上述资金的接收、存储、划转情况进行监督。甲方应

当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前,专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定,如甲方拟变更募集资金的用途,应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。甲方应当于变更决策程序完成后的 2 个交易日内,并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途、已履行的变更程序、变更后募集资金用途的合法合规情况。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的,甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配,保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时,应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求,每月及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户(若涉及)的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

本次债券募集资金用于偿还有息债务,募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内,甲方应当根据法律、法规和规则的规定,及时、公平地履行信息披露义务,确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整,简明清晰,通俗易懂,不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本期债券存续期内,发生以下任何事项,甲方应当及时书面通知乙方,说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果,并根据乙方要求持续书

面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方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、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）甲方法定代表人、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；

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）中国证监会及自律组织等主管部门规定、募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现 存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

（二十九）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，

甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- （一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时；
- （五）该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现市场传闻；
- （六）其他甲方知道或者应当知道的情形。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

本条提及的甲方包括根据法律、法规和规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

本条提及的重大、影响偿债能力等界定标准如在法律、法规和规则中有规定的，从其规定。

3.8 甲方及其董事、监事、高级管理人员应当全面配合受托管理人履行受托管理职责，并应当促使其控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构全面配合受托管理人履行受托管理职责，积极、及时提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，并确保内容真实、准确、完整，维护债券持有人合法权益。

3.9 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经乙方要求，甲方应提供关于尚未注销的自

持债券数量（如适用）的证明文件。

3.10 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

3.11 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.12 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

乙方或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，甲方应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司

提供信用担保；申请人自身信用。甲方应承担因追加担保和履行上述后续偿债措施而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.14 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.15 甲方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。

甲方出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、相关规则和募集说明书的约定，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。

本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与乙方的工作职责应当明确区分，不得干扰乙方正

常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.16 甲方应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务,切实保护持有人权益。

3.17 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.18 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【曾晓菲、融资经理、0756-8926791】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.19 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.20 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.21 甲方应当根据本协议第 4.21、4.22 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向甲方进行追偿。

3.22 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他

义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每季度调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每季度查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每季度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当每月检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当每月检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

本次债券募集资金用于偿还有息债务，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有

人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，督促甲方报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向甲方进行追偿，同时甲方应承担相应的违约责任。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。乙方有权聘请律师等专业人士协助乙方处理上述谈判或者诉

讼事务，根据债券持有人的授权行使权利或采取行动而发生的诉讼或仲裁费、律师费等费用之承担按照本协议第【四】条的规定执行。乙方根据债券持有人的授权代表持有人参与诉讼、仲裁、破产等法律程序的，法律后果由相关的持有人承担。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况，乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，产生的相关费用由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失、乙方应得到保护且不对此承担责任。

4.20 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

- （一）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。
- （二）发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。
- （三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。
- （四）发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照募集说明书中救济措施的约定采取负面事项救济措施。

4.21 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事

务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.22 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任债券受托管理人的报酬另行约定。

4.23 本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

4.24 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向甲方进行追偿：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）

的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第五条受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）甲方偿债意愿和能力分析；
- （九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 为乙方出具受托管理事务报告之目的，甲方应及时、准确、完整的提供乙方所需的相关信息、文件。甲方应保证其提供的的相关信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第六条利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方不得担任本期债券受托管理人情形

- （一）乙方为本期公司债券发行提供担保；
- （二）乙方作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

6.2 乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 下列事项构成本协议所述之潜在利益冲突：

（一）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（二）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；

（三）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

（四）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.4 乙方在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，乙方应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，乙方应当采取对相关业务进行限制等措施。甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.5 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）甲方、乙方应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律

责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以

及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。10.2 以下事件构成本协议和本期债券项下发行人违约事件：

（一）甲方未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当甲方无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予甲方自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若甲方在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则甲方无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

（二）甲方触发募集说明书中有关约定，导致甲方应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明甲方不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，甲方应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）甲方违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）甲方违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）甲方被法院裁定受理破产申请的。

甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.3 乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

10.5 违约责任及免除。

（一）本期债券发生违约的，甲方承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，甲方应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，甲方可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

当甲方发生募集说明书和本协议约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求甲方提前清偿的，本期债券持有人同意给予甲方自持有

人会议决议日生效起__90__自然日的宽限期。

若甲方在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则甲方无需承担提前清偿责任。

（二）若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

（三）甲方的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。甲方违约的，甲方可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除甲方违约责任，免除违约责任的情形及范围根据债券持有人会议协商内容而定。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

11.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于甲方、乙方及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交珠海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本期债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议的终止。发生如下情形时，本协议终止：

（1）本期债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人；

（2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

（3）发行人被人民法院裁定批准破产重整计划，且该重整计划已被人民法院裁定确认执行完毕，或该重整计划中涉及本期债券相关部分事实上无须继续履行或已按计划履行完毕；

（4）发行人通过非破产程序的债务重组、诉讼/仲裁程序内外和解/调解、商业沟通谈判等方式，按照债券持有人会议规则形成了相关决议或与债券持有人达成协议，且发行人已按照前述决议及/或约定履行完毕相关义务，或未履行的义务已被债券持有人豁免；

(5) 发行人发生解散或清算事由后，经清算程序注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

(6) 债券持有人按照债券持有人会议规则形成了相关决议，或发行人与全体债券持有人就本期债券相关事宜另行达成协议，且依据该决议及/或约定，受托管理人实质上无须继续履行本期债券应适用之法律、法规对标准债券产品所规定的受托管理义务；

(7) 经债券持有人会议审议通过，甲方与乙方签订新的债券受托管理协议以替代本协议；

(8) 经债券持有人会议审议通过，甲方聘请新的受托管理人并与新受托管理人签订新的债券受托管理协议；

(9) 本期债券发行未能完成；

(10) 发生相关法律法规规定本协议终止的其他情形。

12.4 如本期债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，本协议适用于分期发行的每一期债券。

第十三条通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：广东省珠海市昌盛路 155 号

甲方收件人：廖海鹏、曾晓菲、谢敏能

甲方传真：0756-8281000

乙方通讯地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

乙方收件人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、陈思宇

乙方传真：021-38670666

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

13.5 本协议各方确认，上述联系方式持续适用于本协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在本协议履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

第十四条 廉洁展业（反商业贿赂）条款

14.1 在业务合作期间，协议各方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议各方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和协议其他方的利益。协议各方及其工作人员不得以下列方式向他方、他方工作人员或其他利益关系人索要、收受或提供任何不正当利益，包括但不限于不得：

14.1.1 索要、收受或提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

14.1.2 索要、收受或提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

14.1.3 以非公允价格或以不正当方式索要、获取或提供拟上市公司股权；

14.1.4 直接或者间接索要或提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或者暗示他人从事相关交易活动；

14.1.5 以不正当方式教唆、指使、协助他人干预影响审核，在项目申报、审核、注册过程中通过利益输送、行贿等方式“围猎”审核、监管人员，利用证监会系统在职人员或者离职人员及其近亲属等关系或者身份谋取不正当利益；

14.1.6 以任何其他手段输送或谋取不正当利益、进行商业贿赂，或其他任何与廉洁从业规定相违背的行为。

14.2 如协议一方违反上述廉洁约定，协议其他方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

第十五条附则

15.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

15.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应被执行。

15.3 本协议正本一式肆份，甲方、乙方各执贰份。各份均具有同等法律效力。

”

第十四节 发行有关机构

一、与本期发行有关的机构

（一）发行人：珠海华发实业股份有限公司

住所：广东省珠海市昌盛路 155 号

法定代表人：郭凌勇

联系人：廖海鹏、曾晓菲、谢敏能

联系地址：广东省珠海市昌盛路 155 号

联系电话：0756-8928008

传真：0756-8281000

邮政编码：519030

（二）牵头主承销商、簿记管理人：华金证券股份有限公司

住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室

法定代表人：燕文波

经办人员：胡寅梦、王浩然、徐之傲、胡艺翰

办公地址：上海市浦东新区锦康路 258 号陆家嘴世纪金融广场 5 号楼 13 层

联系电话：021-20655588

传真：021-20655577

邮政编码：200127

（三）联席主承销商、债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙、陈思宇、肖家晨

联系电话：021-38031782

传真：021-38670666

邮政编码：200041

（四）联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座

法定代表人：张佑君

经办人员：张藤一、万媛媛、何世伟、李欣怡、赵一洋、刘澍宇、顾殊涵、
刘若楠

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座

联系电话：020-32258106

传真：020-66609961

邮政编码：518026

（五）联席主承销商：华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层

法定代表人：苏军良

经办人员：肖景恒、陈菲、何柏霖

办公地址：上海市浦东新区滨江大道 5129 号陆家嘴滨江中心 N1 幢华福证
券大厦 8F

联系电话：021-20710417

传真：/

邮政编码：200120

（六）联席主承销商：第一创业证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

法定代表人：王芳

经办人员：陈吕裔、张雨、陈博涵、程洋

办公地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联系电话：021-68761616

传真：021-68761616

邮政编码：100033

（七）联席主承销商：西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市新城区东街 319 号 8 幢 10000 室

法定代表人：徐朝晖

经办人员：王丹、赵心悦、王佳豪、谭真

办公地址：陕西省西安市新城区东街 319 号 8 幢

联系电话：029-87406648

传真：029-87211552

邮政编码：710004

（八）发行人律师：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 B 座 16-21 层

负责人：袁华之

签字律师：倪洁云、刘晓红

联系电话：010-58137799

传真：010-58137788

邮政编码：100020

（九）会计师事务所：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼

执行事务合伙人：管云鸿、石文先、杨荣华

经办会计师：宋锦锋

联系电话：15920493995

传真：020-38783856

邮政编码：510115

（十）募集资金专项账户开户银行：

住所：【】

负责人：【】

联系人：【】

电话：【】

传真：【】

（十一）本期债券申请上市的证券交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200127

（十二）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：周宁

电话：021-68606440

传真：021-58899400

邮政编码：200127

二、发行人本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2025 年 6 月末，发行人控股股东珠海华发集团有限公司通过子公司珠海华发投资控股集团有限公司持有主承销商华金证券股份有限公司 79.01% 的股份。因此，华金证券与发行人属于同一实际控制人下的关联方，发行人董事谢伟任华金证券董事长，发行人董事郭瑾担任华金证券董事。华金证券股份有限公司持有发行人 10,200 万股股票。

截至 2025 年 6 月末，国泰海通证券股份有限公司通过公司各部门及下属子公司合计持有华发股份（600325.SH）897,714 股。

截至 2025 年 6 月 30 日，中信证券股份有限公司通过自营业务账户、资产管理业务股票账户合计持有华发股份（600325.SH）1,136,191 股。

除律师事务所、会计师事务所等公司债券项目依法需聘请的证券服务机构之外，本期债券不存在未披露的聘请第三方行为。

除上述利害关系外，截至 2025 年 6 月末，发行人与本期债券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重大股

权关系或其他重大利害关系。

本期发行的主承销商和受托管理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本期债券发行时，主承销商和受托管理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和受托管理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和受托管理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和受托管理人公正履行相应的职责。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（或授权代表）签名：_____



郭凌勇

珠海华发实业股份有限公司

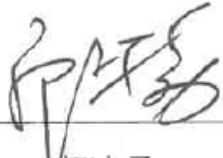


2025 年 10 月 13 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）：


郭凌勇

珠海华发实业股份有限公司

2025年10月13日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字），



陈 莹

珠海华发实业股份有限公司

2025 年 10 月 13 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）


汤建军

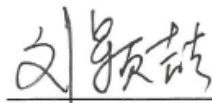
珠海华发实业股份有限公司

2024年10月14日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签名）：


刘颖喆



2025 年 10 月 13 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签名）：



向宇



2025 年 10 月 13 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）：


谢伟

珠海华发实业股份有限公司

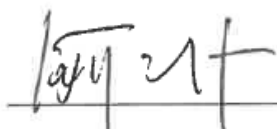


2025 年 10 月 13 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）：


俞卫国

珠海华发实业股份有限公司

2025年 10月 13日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）：

郭瑾

郭瑾

珠海华发实业股份有限公司

2025年10月13日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字），

许继莉

许继莉

珠海华发实业股份有限公司

2025年10月13日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）：



周涛

珠海华发实业股份有限公司



2025 年 10 月 13 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）：王跃堂

王跃堂



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）：



丁 煌

珠海华发实业股份有限公司

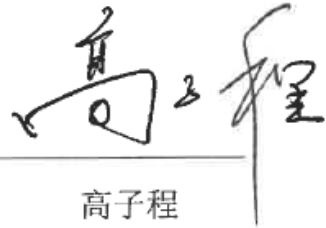


2025 年 10 月 13 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）：


高子程

珠海华发实业股份有限公司

2025 年 10 月 13 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事（签字）： 秦昕
秦昕

珠海华发实业股份有限公司

2025年 10月 17日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

除董事、监事外的全体高级管理人员签名（签字）：



总经理

珠海华发实业股份有限公司

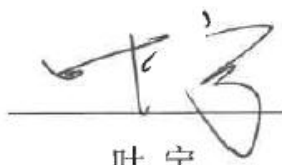


2025 年 10 月 13 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司除董事、监事外的全体高级管理人员签名（签字）：


叶宁



珠海华发实业股份有限公司

2025年 10 月 13 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司除董事、监事外的全体高级管理人员签名（签字）：



杨拥军

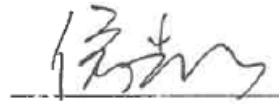


2025 年 10 月 13 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司除董事、监事外的全体高级管理人员签名（签字）：



侯贵明

珠海华发实业股份有限公司



2025年 10 月 13 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：_____

胡寅梦

法定代表人（或授权代表）签名：_____

燕文波



2025 年 10 月 13 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 李玉贤
李玉贤

蔡晓伟
蔡晓伟

法定代表人（或授权代表）签名： 郁伟君
郁伟君



国泰海通证券股份有限公司

2025年 10月 13日

国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；

- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；

- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：

2025 年 4 月 7 日



受权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：

2025 年 4 月 7 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人： 张藤一

张藤一

万媛媛

万媛媛

法定代表人（或授权代表）签名： 孙毅

孙毅



2025 年 10 月 13 日

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供	投行
办理	华夏公司债备案
有效期	叁拾 天。
	2025 年 9 月 5 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 青野

法定代表人（或授权代表）签名： 李伟

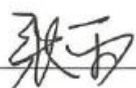


2025 年 10 月 13 日

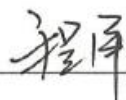
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



张雨



程洋

法定代表人（或授权代表）签名：



陈兴珠



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2025 年 10 月 13 日

第一创业证券承销保荐有限责任公司授权书

本授权书依据中华人民共和国相关法律与监管要求及第一创业证券承销保荐有限责任公司《公司章程》的相关规定制定。

一、执行董事（法定代表人）授权总经理行使下列职权：

- 1、审批和签署公司经营范围内的承销协议、保荐协议、财务顾问协议、辅导协议等业务协议/合同，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的协议/合同文件除外。
- 2、审批和签署公司各类项目申报材料，包括但不限于招投标文件、上市公司并购重组项目申报及补充材料、基于日常业务需求提交各类监管机构及自律组织的项目申报及补充材料，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的项目申报材料除外；
- 3、审批和签署向监管机构报送的年度报告、月度报告（综合监管报表）、审计报告、合规报告、会计报表等公司重要报告及日常向监管机构报送的报告、报表、说明等文件，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的项目申报材料除外；
- 4、审批和签署有关公司日常经营中的、与银行账户操作和资金划付有关的文件，但涉及公司资产购买、向第三方划付基于合同总额在 30 万元（含本数）以上的资金（薪酬支付除外）有关的文件须由执行董事（法定代表人）审批和签署（具体类别详见附件 2-付款流程明细表）。
- 5、审批和签署办理工商登记、为员工落户、申请地方补贴等为公司开展业务所需的其他不涉及资金划付的各类文件，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的文件除外。
- 6、审批法律法规、监管机构、公司制度要求执行董事（法定代表人）签署但不需要执行董事（法定代表人）亲笔签字的其他文件。

二、其他

根据本授权书由总经理审批的文件，在经过总经理审批后即可根据业务需求使用公司公章、总经理名章或法定代表人名章。

执行董事（法定代表人）：

王芳：（签字）



身份证号：140502197709130025

2024年2月27日

总经理

陈兴珠：（签字）



身份证号：513032197302180031

2024年2月27日

第一创业证券承销保荐有限责任公司（盖章）

2024年2月27日



附件 1-用印授权流程表

附件 2-付款流程明细表

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 王丹

王丹

法定代表人（或授权代表）签名： 徐朝晖

徐朝晖

西部证券股份有限公司



2025 年 10 月 13 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签名）：倪洁云
倪洁云

刘晓红
刘晓红

律师事务所负责人（签名）：袁华之
袁华之





中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市中北路166号长江产业大厦17-18楼
邮政编码：430077

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
17-18/F, Yangtze River Industry Building
No. 166 Zhongbei Road, Wuhan, 430077

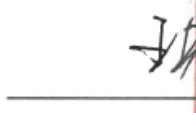
电话 Tel: 027-86791215
传真 Fax: 027-85424329

承担审计业务的会计师事务所声明

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“本所”）及签字注册会计师已阅读珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告众环审字（2024）0500685 号和众环审字（2025）0500368 号不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

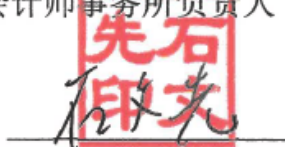
经办注册会计师（签字）：


韩振平


王兵


宋锦锋

会计师事务所负责人（签字）：


石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 10 月 13 日

第十六节 备查文件

一、备查文件

(一) 发行人 2022-2024 年经审计的财务报告以及未经审计的 2025 年半年度财务报表；

(二) 主承销商出具的核查意见；

(三) 法律意见书；

(四) 债券持有人会议规则；

(五) 债券受托管理协议；

二、查询地址

(一) 发行人：珠海华发实业股份有限公司

住所：广东省珠海市昌盛路 155 号

法定代表人：郭凌勇

联系人：廖海鹏、曾晓菲、谢敏能

联系地址：广东省珠海市昌盛路 155 号

联系电话：0756-8928008

传真：0756-8281000

邮政编码：519030

(二) 牵头主承销商、簿记管理人：华金证券股份有限公司

住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室

法定代表人：燕文波

经办人员：胡寅梦、王浩然、徐之傲、胡艺翰

办公地址：上海市浦东新区锦康路 258 号陆家嘴世纪金融广场 5 号楼 13 层

联系电话：021-20655588

传真：021-20655577

邮政编码：200127

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书，或在本期公司债券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。