国泰君安证券股份有限公司关于
珠海华发实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券的核查意见

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）

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人

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

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

签署日期：2022年12月13日

中国证券监督管理委员会/上海证券交易所：

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）作为珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”、“发行人”或“公司”）2022 年面向专业投资者公开发行公司债券的主承销商，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规和规范性文件，以及行业公认的业务标准、道德规范的要求，本着勤勉尽职的精神，对发行人的基本情况、发行公司债券资格和发行公司债券相关申请材料进行了审慎核查，并在此基础上出具本核查意见。

在调查过程中，国泰君安实施了查证、询问、实地考察等必要的调查程序，查阅发行人提供的书面文件资料、已公开披露的信息，参考了广东恒益律师事务所为本次公开发行公司债券出具的法律意见书，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告等文件，并就有关事项向发行人的董事、监事、高级管理人员及其他相关人员进行了访谈和必要的讨论。

本核查意见力求全面、真实、完整、公正、详尽地反映国泰君安对珠海华发实业股份有限公司进行调查和了解的各方面情况，现将调查结果如实反映。

目录

释义 5

第一节 发行人基本情况 12

一、发行人基本信息 12

二、发行人历史沿革 12

三、公司控股股东和实际控制人情况 26

四、发行人主要业务情况 28

五、发行人基本财务数据 30

第二节 本次公司债券主要发行条款 32

第三节 承销商对本次债券发行的核查意见 35

一、法律法规规定的发行条件 35

二、法律法规禁止发行的情形 36

三、发行人重大资产重组情况 38

四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议 38

五、本次债券申请文件的核查 39

六、发行人诚信核查情况 40

七、证券服务机构的资格情况 40

八、债券受托管理人情况 51

九、其他在审项目或尚未发行完毕情况 51

十、本次债券注册规模的合理性 51

十一、债券募集资金用途 52

十二、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况 53

十三、特殊事项的核查 53

十四、往来占款与资金拆借事项 53

十五、发行人子公司范围情况 54

十六、发行人存在主要风险 71

十七、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查 81

十八、主承销商核查的其他事项 82

十九、不适用情况说明 83

二十、关于增信措施和投资者保护条款的核查意见 83
二十一、结论性意见 85
第四节 主承销商内核程序及内核意见 86
一、立项程序 86
二、内核程序 87
三、项目立项审核及内部审核关注的主要问题及意见回复 88
第五节 主承销商承诺 125

释义

在核查意见中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

一、普通词汇		
发行人、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	发行人为发行本次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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	珠海华发实业股份有限公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
本次债券、本次公司债券	指	经发行人第十届董事局第十六次会议审议通过，2022 年第三次临时股东大会审议批准，本次债券发行总额不超过 100 亿元
本次发行	指	指本次债券的发行
债券持有人/投资者/受益人	指	指本次债券的持有人/投资者/受益人
我国/中国	指	中华人民共和国
国务院	指	中华人民共和国国务院
国资委	指	中华人民共和国国务院国有资产监督管理委员会
发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
证监会	指	中国证券监督管理委员会官网官方
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
《债券受托管理协议》	指	《珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
股东大会	指	珠海华发实业股份有限公司股东大会
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
监事或监事会	指	珠海华发实业股份有限公司监事会监事或监事会
《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》
交易所/上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

机构		
主承销商/债券受托管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
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	广东恒益律师事务所
审计机构/会计师事务所/大华	指	大华会计师事务所（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，本次公司债券发行期间由国泰君安证券股份有限公司担任
承销协议	指	指发行人与主承销商签订的《珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》
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	发行人设立募集资金专项账户，用于本次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》所规定的专业投资者
最近三年及一期/近三年及一期/报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月
最近三年及一期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月 30 日
最近三年、近三年	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度
新会计准则	指	财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
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、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/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”），为华发股份控股股东
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	珠海华发物业管理服务有限公司（前称“珠海经济特区华发物业管理公司”）
华发综合发展	指	珠海华发综合发展有限公司，持有公司 4.29%股份的股东
华发集团工会	指	珠海经济特区华发集团公司工会委员会，发行人前股东
华亿投资	指	珠海华亿投资有限公司
华茂投资	指	珠海华茂房地产投资顾问有限公司

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
银河房产	指	珠海市银河房地产开发有限公司
沈阳华博	指	沈阳华博置业有限公司
沈阳华畅	指	沈阳华畅置业有限公司
沈阳华灏	指	沈阳华灏置业有限公司
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
沈阳华荣	指	沈阳华荣置业有限公司
包头置业	指	包头市华发置业有限公司
华荣房产	指	珠海市华荣房产开发有限公司
华发房管	指	珠海华发商用房产管理有限公司
中山华晟	指	中山市华晟房地产开发有限公司
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）
华发房代	指	珠海华发房地产代理有限公司
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
广西华明	指	广西华明投资有限公司
华发置业	指	珠海华发置业发展有限公司

华发地产	指	珠海华发房地产开发有限公司
华烨设计	指	珠海华烨装饰设计工程有限公司
华发俱乐部	指	珠海华发文化俱乐部
大连华发	指	大连华发房地产开发有限公司
大连华枫	指	大连华枫房地产开发有限公司
沈阳华远	指	沈阳华远置业有限公司
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
华发新天地	指	珠海华发新天地商业经营有限公司
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
广州华荣	指	广州华荣房地产开发有限公司
广州华创	指	广州华创房地产开发有限公司
威海投资	指	威海华发投资有限公司
荣成华发	指	荣成华发房地产开发有限公司
武汉商业	指	武汉华发商业经营管理有限公司
武汉置业	指	武汉华发置业有限公司
武汉中城	指	武汉华发中城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
北京铧富	指	北京铧富永盛投资有限公司
天津华发	指	天津华发置业有限公司
澳门铧创	指	铧创置业（澳门）一人有限公司
香港华发	指	华发实业（香港）有限公司
上海铧福	指	上海铧福创盛置业有限公司
上海铧鹏	指	上海铧鹏置业发展有限公司
华顺置业	指	珠海华顺置业发展有限公司
华炜投资	指	珠海华炜投资发展有限公司
新科技公司	指	珠海华发新科技投资控股有限公司
上海众圣	指	上海铧发众圣置业有限公司
华欣投资	指	珠海华欣投资发展有限公司
华浩置业	指	珠海华浩置业发展有限公司
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
武汉长茂	指	武汉华发长茂房地产开发有限公司
武汉长盛	指	武汉华发长盛房地产开发有限公司
上海众晟	指	上海铧发众晟房地产营销策划有限公司
威海众圣	指	威海华发众圣营销策划有限公司
武汉华发营销	指	武汉华发房地产营销顾问有限公司
铧发置业(澳门)	指	铧发置业(澳门)有限公司
广州华发营销	指	广州华发房产营销顾问有限公司
华泓尚隆	指	上海华泓尚隆房地产开发有限公司
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
华发更新	指	珠海华发城市更新投资控股有限公司
华融投资	指	珠海华融投资发展有限公司
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
铧创经贸	指	珠海铧创经贸发展有限公司
华发企管	指	珠海华发企业管理有限公司
华发信息	指	珠海市华发信息咨询有限公司
华发装饰	指	珠海华发装饰工程有限公司
浩丰贸易	指	珠海市浩丰贸易有限公司
中山华屹	指	中山市华屹房地产开发有限公司
中山生态园	指	中山市华发生态园房地产开发有限公司
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，发行人持股 80.00%的子公司
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
盘锦华发	指	盘锦华发房地产开发有限公司
上海铧发	指	上海铧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
铧国商贸	指	珠海铧国商贸有限公司
武汉中投	指	武汉中央商务区投资开发有限公司
广西华诚	指	广西华诚房地产投资有限公司
中泰投资	指	珠海市中泰投资有限公司

景龙建设	指	珠海华发景龙建设有限公司
华熠房产	指	珠海华熠房产开发有限公司
深圳华发房开	指	深圳市华发房地产开发有限公司
容闳国际	指	珠海容闳国际幼稚园
斗门容闳	指	珠海斗门容闳国际幼稚园
铧图商贸	指	珠海铧图商贸有限公司
华发华宜	指	珠海华发华宜投资控股有限公司
华金领创	指	珠海华金领创基金管理有限公司
珠海铧盈	指	珠海铧盈投资有限公司
华金创新	指	珠海华金创新投资有限公司
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
盘锦锦闳	指	盘锦锦闳房地产开发有限公司
盘锦华垒公司	指	盘锦华垒房地产开发有限公司
华发鸿瑞	指	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司
华茂长盛	指	武汉华茂长盛房地产开发有限公司
武汉中城	指	武汉中央商务区城建开发有限公司
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
华发文产	指	珠海华发文化产业投资控股有限公司
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
广东中建	指	广东华发中建新科技投资控股有限公司
海润地产	指	珠海市海润房地产开发有限公司
珠海金控	指	珠海金融投资控股有限公司
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司
铧创投资管理	指	珠海铧创股权投资管理有限公司
海川地产	指	珠海市海川地产有限公司
铧融投资	指	深圳铧融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）
华发中联租赁	指	珠海华发中联工程机械设备租赁有限公司
苏州禾发	指	苏州禾发房地产开发有限公司
苏州铧顺	指	苏州铧顺置业有限公司
无锡华郡	指	无锡华郡房地产开发有限公司

上海临港发展	指	上海临港华发企业发展有限公司
杭州铧泓	指	杭州铧泓置业有限公司
杭州锦致	指	杭州锦致置业有限公司
杭州璟慧	指	杭州璟慧商贸有限公司
杭州锦瑜	指	杭州锦瑜置业有限公司
广州华铭	指	广州华铭房地产开发有限公司
广州新崎	指	广州新崎房地产有限公司
广州盈胜	指	广州盈胜投资有限公司
仁达六号	指	广州越秀仁达六号实业投资合伙企业（有限合伙）
广州广宏	指	广州广宏房地产开发有限公司
广州增城越华	指	广州市增城区越华房地产开发有限公司
广州华舜	指	广州华舜房地产开发有限公司
佛山美的	指	佛山市美的房地产发展有限公司
美多莉	指	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司

注：本核查意见中，部分合计数与各加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 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司中文名称：珠海华发实业股份有限公司

法定代表人：李光宁

设立日期：1992 年 8 月 18 日

注册资本：2,117,161,116 元

实缴资本：2,117,161,116 元

住所：珠海市昌盛路 155 号

办公地址：珠海市昌盛路 155 号

电话：0756-8928008

传真：0756-8281000

所属行业：房地产行业

经营范围：房地产经营；批发零售、代购代销：建筑材料、金属材料（不含金）、建筑五金、五金工具、电子产品及通信设备（不含移动通信终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。

统一社会信用代码：9144040019256618XC

信息披露负责人：侯贵明

二、发行人历史沿革

（一）设立及历史沿革情况

1、1992 年 8 月，发行人成立

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——华发集团属下全资子公司

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%**

2、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。

3、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%**

4、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%**

5、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%**

6、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%**

7、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%**

（二）公司上市后股本结构历次变动情况

1、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，公司股权结构如下：

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%**

2、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、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。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，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	122,000,000	61.00%
1、国有法人持有股份	60,086,417	30.04%
其中：华发集团	52,945,280	26.47%
华发汽车	3,570,569	1.79%
华发物业	3,570,568	1.79%
2、发行后三年可上市流通内部职工股股份	58,591,416	29.30%
3、暂不上市流通内部职工股股份	3,322,167	1.66%
无限售条件流通股：	78,000,000	39.00%
股份总数	**200,000,000**	**100.00%**

3、2005 年 8 月，控股股东增持公司股份

根据 2005 年 8 月 12 日公司股东大会审议通过并于 2005 年 8 月 23 日实施的《股权分置改革方案》，公司控股股东华发集团于 2005 年 8 月 23 日起通过上交所交易系统增持公司股票，2005 年 10 月 21 日华发集团完成增持计划，其所增持的公司股份数额为 5,715,601 股，占公司总股本的 2.8578%。公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	122,000,000	61.00%
1、国有法人持有股份	60,086,417	30.04%
其中：华发集团	52,945,280	26.47%
华发汽车	3,570,569	1.79%
华发物业	3,570,568	1.79%
2、发行后三年可上市流通内部职工股股份	58,591,416	29.30%
3、暂不上市流通内部职工股股份	3,322,167	1.66%
无限售条件流通股：	78,000,000	39.00%
其中：华发集团	5,715,601	2.86%
股份总数	**200,000,000**	**100.00%**

4、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	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	158,600,000	61.00%
1、国有法人持有股份	78,112,342	30.04%
其中：华发集团	68,828,864	26.47%

股份性质	持股数量（股）	持股比例
华发汽车	4,641,740	1.79%
华发物业	4,641,738	1.79%
2、发行后三年可上市流通内部职工股股份	76,168,841	29.30%
3、暂不上市流通内部职工股股份	4,318,817	1.66%
无限售条件流通股：	101,400,000	39.00%
股份总数	**260,000,000**	**100.00%**

5、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，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，股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	78,112,342	30.04%
其中：华发集团	68,828,864	26.47%
华发汽车	4,641,740	1.79%
华发物业	4,641,738	1.79%
无限售条件流通股：	181,887,658	69.96%
股份总数	**260,000,000**	**100.00%**

6、2007 年，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	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	78,112,342	24.72%
其中：华发集团	68,828,864	21.78%
华发汽车	4,641,740	1.47%
华发物业	4,641,738	1.47%
无限售条件流通股：	237,845,197	75.28%
股份总数	**315,957,539**	**100.00%**

7、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	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	156,224,684	24.72%
其中：华发集团	137,657,728	21.78%
华发汽车	9,283,480	1.47%
华发物业	9,283,476	1.47%
无限售条件流通股：	475,690,394	75.28%
股份总数	**631,915,078**	**100.00%**

8、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（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	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	203,092,088	24.86%
其中：华发集团	178,955,046	21.90%
华发汽车	12,068,524	1.48%
华发物业	12,068,518	1.48%
无限售条件流通股：	613,953,532	75.14%
股份总数	**817,045,620**	**100.00%**

9、2008 年 10 月，华发集团通过二级市场增持发行人股份

公司股东华发集团 2008 年 10 月，通过二级市场增持发行人股份 100,000 股。本次增持结束后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	203,192,088	24.87%
其中：华发集团	179,055,046	21.91%
华发汽车	12,068,524	1.48%
华发物业	12,068,518	1.48%
无限售条件流通股：	613,953,532	75.13%
股份总数	**817,145,620**	**100.00%**

10、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、华发汽车、华发物业已履行了《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。有限售条件流通股解禁后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	-	-
无限售条件流通股：	817,045,620	100.00%
其中：华发集团	179,055,046	21.91%
华发汽车	12,068,524	1.48%
华发物业	12,068,518	1.48%
股份总数	**817,045,620**	**100.00%**

11、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的批复》（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，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	352,000,000	30.11%
其中：华发集团	105,600,000	9.03%
无限售条件流通股：	817,045,620	69.89%
其中：华发集团	179,055,046	15.32%
华发汽车	12,068,524	1.03%
华发物业	12,068,518	1.03%
股份总数	**1,169,045,620**	**100.00%**

12、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，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	105,600,000	9.03%
其中：华发集团	105,600,000	9.03%
无限售条件流通股：	1,063,445,620	90.97%

股份性质	持股数量（股）	持股比例
其中：华发集团	179,055,046	15.32%
华发汽车	12,068,524	1.03%
华发物业	12,068,518	1.03%
华发综合发展	26,350,336	2.25%
股份总数	**1,169,045,620**	**100.00%**

13、2017 年 3 月，限制性股票激励

2017 年 2 月 9 日，公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过《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）及摘要的议案》、《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，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。

本次限制性股票激励计划后，公司股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	113,395,000	9.64%
其中：华发集团	105,600,000	8.97%
限制性股票激励	7,795,000	0.66%
无限售条件流通股：	1,063,445,620	90.36%
其中：华发集团	179,055,046	15.21%
华发汽车	12,068,524	1.03%
华发物业	12,068,518	1.03%
华发综合发展	26,350,336	2.24%
股份总数	**1,176,840,620**	**100.00%**

14、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，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	204,111,000	9.64%
其中：华发集团	190,080,000	8.97%
限制性股票激励	14,031,000	0.66%
无限售条件流通股：	1,914,202,116	90.36%
其中：华发集团	322,299,083	15.21%
华发汽车	21,723,343	1.03%
华发物业	21,723,332	1.03%
华发综合发展	47,430,605	2.24%
股份总数	**2,118,313,116**	**100.00%**

15、2018 年 3 月，华发物业、华发汽车股份划转予华发综合

2018 年 2 月 26 日，国务院国有资产监督管理委员下发《关于无偿划转所持珠海华发实业股份有限公司股份有关问题的批复》（国资产权【2018】109 号），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。2018 年 3 月 28 日，中国证券登记结算中心出具《过户登记确认书》，确认上述无偿划转的股份已经完成过户登记手续，本次无偿划转完成后，公司总股本不变，华发物业、华发汽车不再持有公司股份；华发综合持有公司 90,877,280 股，占公司总股本的 4.29%。

此次股份划转后，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	204,111,000	9.64%
其中：华发集团	190,080,000	8.97%
限制性股票激励	14,031,000	0.66%
无限售条件流通股：	1,914,202,116	90.36%
其中：华发集团	322,299,083	15.21%
华发综合发展	90,877,280	4.29%
股份总数	**2,118,313,116**	**100.00%**

16、2018 年 8 月，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。

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	203,751,000	9.62%
其中：华发集团	190,080,000	8.97%
限制性股票激励	13,671,000	0.65%
无限售条件流通股：	1,914,202,116	90.38%
其中：华发集团	322,299,083	15.22%
华发综合发展	90,877,280	4.29%
股份总数	**2,117,953,116**	**100.00%**

17、2019 年 4 月，回购注销部分限制性股票

2019 年 1 月 30 日，公司召开了第九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。

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	13,365,000	0.63%
其中：华发集团	0	0.00%
限制性股票激励	13,365,000	0.63%
无限售条件流通股：	2,104,282,116	99.37%

股份性质	持股数量（股）	持股比例
其中：华发集团	512,379,083	24.20%
华发综合发展	90,877,280	4.29%
股份总数	**2,117,647,116**	**100.00%**

18、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会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，占公司当前总股本的 0.16%。

本次限制性股票解锁后，发行人股权结构变更为：

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%**

19、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就上述事宜通过了《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，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（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%**

20、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会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，占公司当前总股本的 0.15%。

本次限制性股票解锁后，发行人股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	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%**

21、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，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（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**	**100.00%**

22、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会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，占公司当前总股本的 0.15%。

本次限制性股票解锁后，发行人股权结构变更为：

股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	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%**

23、2021 年 11 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，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 24 日注销该部分股票。此次回购注销部分限制性股票后，公司股权结构如下：

股份性质	持股数量（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%**

24、2022 年 5 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，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，占股权激励计划授予总量（转增股本后）的 0.06%，回购股份数量占目前总股本的 0.0004%，回购价格为 2.56 元/股。本次回购注销完成后,公司总股本将由 2,117,161,116 股减至 2,117,152,116 股，公司注册资本也相应由 2,117,161,116 元减少为 2,117,152,116 元。截至本核查意见出具之日，该部分限制性股票尚未完成注销，注销完成后，发行人将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，公司股权结构变更为如下：

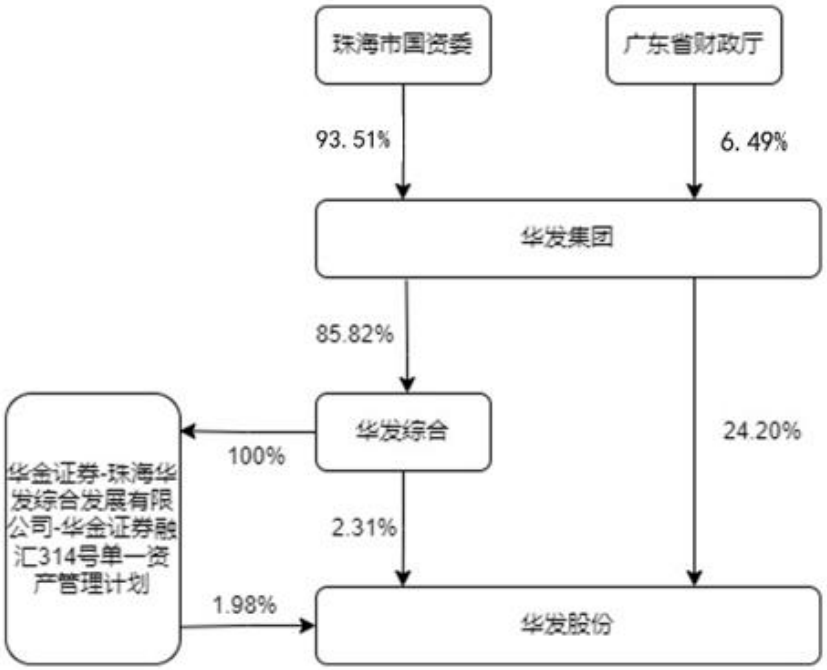
股份性质	持股数量（股）	持股比例
有限售条件流通股：	3,152,250	0.15%
无限售条件流通股：	2,113,999,866	99.85%
股份总数	**2,117,152,116**	**100.00%**

截至本核查意见出具之日，发行人注册资本人民币 2,117,161,116 元，股权结构及股东情况未发生重大不利变化。

三、公司控股股东和实际控制人情况

（一）公司控股股东情况介绍

发行人控股股东为珠海华发集团有限公司，为国有独资公司。截至 2022 年 6 月 30 日，华发集团直接持有发行人 24.20%的股份，华发集团控股子公司华发综合发展间接持有发行人 4.29%的股份。公司与主要股东的控制关系图如下：



珠海华发集团有限公司成立于 1986 年 5 月 14 日，注册资本 1,691,978.97 万元，住所为珠海市拱北联安路 9 号，法定代表人为李光宁。公司经营范围：房地产开发经营（凭资质证书经营），房屋出租，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字[1993]254 号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字[1995]256 号文经营），建筑材料、五金、工艺美术品、服装，纺织品的批发、零售；项目投资及投资管理。

公司控股股东华发集团成立于 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 起连续三年跻身“中国企业 500 强”，2018 年位列 352 名，较 2017 年大幅提升 94 位。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 2021 年 12 月 31 日，珠海华发集团有限公司资产总计 57,742,333.47 万元，负债合计 42,710,512.84 万元，所有者权益合计 15,031,820.63 万元；2021 年

度，华发集团实现营业收入 14,194,253.99 万元，净利润 679,729.45 万元。

截至 2022 年 6 月 30 日，珠海华发集团有限公司资产总计 62,605,024.61 万元，负债合计 46,072,701.53 万元，所有者权益合计 16,532,323.08 万元；2022 年 1-6 月，华发集团实现营业收入 7,465,119.54 万元，净利润 346,249.61 万元。

（三）实际控制人情况简介

珠海市国资委持有发行人控股股东华发集团 93.51%的权益，为发行人实际控制人。

四、发行人主要业务情况

（一）发行人主营业务及业务经营情况

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。

公司在房地产领域深耕细作 30 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。发行人在立足珠海的基础上，积极向外扩张，公司积极推进“珠海为战略大本营，北京、上海、广州、武汉、苏州、南京、大连等重要一线城市及二线城市为发展重点的战略布局，根据目标城市实际情况以及公司资金状况，坚持以合理的价格，以及相对宽松、灵活的付款方式取得土地储备。截至 2022 年 6 月末，发行人拥有土地储备计容面积（合并口径）504.27 万平方米，其中新增项目区域集中在上海、中山、杭州等城市，土地储备资源进一步向上海等重点城市聚集，基本形成以珠海为大本营，上海、广州、武汉等核心城市为重点的区域布局。

发行人自成立以来，先后建成“华发新城”、“华发世纪城”、“华发水郡”、“华发蔚蓝堡”等优质楼盘，具备丰富的住宅开发经验，形成较强的品牌优势。2008 年 4 月公司荣获“第七届广东地产资信 20 强”，同年 7 月荣获“中国人居 10 年•杰出贡献企业奖”，同年 12 月荣获“广东省 2008 感动社会模范房地产企业”、“广东省 2008 年度责任房企”，华发新城五期被评为“2008 年度广东省最畅销楼盘”；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”；2009 年 6 月公司荣获

“第八届广东地产资信 20 强”；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；2011 年 7 月公司获得 2010 年度广东省房地产企业社会责任示范企业；2014 年 6 月华发新城五期项目获得广东省绿色住区称号；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”。公司在房地产领域深耕细作 30 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。发行人在立足珠海的基础上，积极向外扩张，公司积极推进“珠海为战略大本营，北京、上海、广州、武汉、苏州、南京、大连等重要一线城市及二线城市为发展重点的战略布局。”近年来，发行人销售业绩实现跨越式增长，2019-2021 年公司签约销售金额分别为 922.73 亿元、1,204.98 亿元和 1218.90 亿元。2014 年公司首次入榜 CRIC 研究中心数据统计的“2014 房企销售金额 TOP100”，并位列第 94 位，随后排名持续上升，2021 年公司在“2021 年中国房地产企业销售 TOP200”中排名第 30 位。

珠海大区全年完成销售 315.28 亿元，销售占比 25.87%，稳居珠海龙头地位；华东大区全年完成销售 553.20 亿元，销售占比 45.38%；华南大区全年完成销售 233.30 亿元，销售占比 19.14%；北方大区全年完成销售 47.51 亿元，销售占比 3.90%；北京区域全年完成销售 69.61 亿元，销售占比 5.71%。从销售区域分布看，2021 年，公司全国化布局持续优化，形成了华东、珠海和华南大区协同发力的销售格局，“立足珠海、面向全国”的战略优势凸显。

（二）发行人营业收入及构成情况

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 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	2,393,403.17	95.72	4,859,874.80	94.84	4,811,160.72	94.32	3,173,483.42	95.73
其他业务收入	107,085.72	4.28	264,193.12	5.16	289,469.43	5.68	141,384.89	4.27
合计	**2,500,488.90**	**100.00**	**5,124,067.92**	**100.00**	**5,100,630.15**	**100.00**	**3,314,868.31**	**100.00**

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 3,314,868.31 万元、5,100,630.15 万元、5,124,067.92 万元和 2,500,488.90 万元，营业收入以房地产开发收入为主，2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人房地产开发收入对同期营

业收入的贡献分别为 95.73%、94.32%、94.84%和 95.72%。2021 年收入较上年上升 48,714.07 万元。房地产开发收入是发行人营业收入的主要来源，随着项目陆续进入结算期，公司营业收入持续增长。

五、发行人基本财务数据

（一）审计意见类型

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年、2020 年、2021 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2020]004327 号、大华审字[2021]005854 号、大华审字[2022]000915 号）。

本核查意见引用的财务数据来自于发行人 2019-2021 年经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表以及 2022 年 1-6 月未经审计的财务报表。

（二）主要财务数据

发行人最近三年及一期合并口径财务数据如下所示：

项目	2022 年 6 月末	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
总资产（亿元）	3,727.53	3,550.57	3,218.78	2,341.11
总负债（亿元）	2,712.26	2,591.66	2,584.99	1,908.16
全部债务（亿元）	1,298.52	1,340.50	1,490.57	1,029.00
所有者权益（亿元）	1,015.27	958.91	633.79	432.95
营业总收入（亿元）	250.05	512.41	510.06	331.49
利润总额（亿元）	30.92	68.29	62.53	43.96
净利润（亿元）	22.73	46.77	45.60	33.16
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润（亿元）	19.01	29.40	27.98	27.86
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	18.46	31.95	29.02	27.85
经营活动产生现金流量净额（亿元）	132.78	360.61	291.09	280.35
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-164.74	-439.86	-610.12	-321.28
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	53.13	150.27	487.86	107.81
流动比率（倍）	2.06	2.05	1.88	1.68
速动比率（倍）	0.63	0.62	0.52	0.44
资产负债率（%）	72.76	72.99	80.31	81.51
债务资本比率（%）	56.12	58.30	70.17	70.39
营业毛利率（%）	21.42	25.80	24.30	29.62
平均总资产回报率（%）	-	2.44	1.59	1.59

加权平均净资产收益率（%）	9.84	17.80	16.78	19.92
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	16.22	16.18	20.10
EBITDA（亿元）	-	85.80	77.30	56.09
EBITDA 全部债务比（%）	-	0.03	0.03	0.03
EBITDA 利息倍数	0.93	0.91	0.85	0.79
应收账款周转率	0.66	238.78	750.63	1,317.60
存货周转率（%）	0.09	0.18	0.21	0.16

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；

（三）发行人财务情况结论性意见

总体来看，主承销商认为，发行人的经营业绩良好，营业收入快速增长。发行人面临更好的发展机遇，能为公司的偿债能力提供有效保障。

第二节 本次公司债券主要发行条款

（一）发行人全称：珠海华发实业股份有限公司

（二）债券名称：珠海华发实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券。

（三）注册文件：发行人于【】年【】月【】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〔【】〕【】号），注册规模为不超过100亿元。

（四）发行金额：本次债券发行金额不超过100亿元（含100亿元），拟分期发行。

（五）债券期限：本次债券期限不超过7年，可为单一期限品种，也可为多种期限的混合品种。本次公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模由董事局授权人士根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

（六）票面金额及发行价格：本次债券面值为100元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，本次债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。

（八）发行对象及向公司股东配售安排：本次债券面向专业机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

（九）发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

（十二）付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本次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次债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本次债券的付息日期为【】年至【】年每年的【】月【】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：本次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：本次债券到期一次性偿还本金。本次债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本次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次债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本次债券的兑付日期为【】年【】月【】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：本次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：本次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：本次债券无评级。

（二十二）募集资金用途：本次发行的公司债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券或公司债券回售、到期债务、补充流动资金、公司并购项目支出及配套的流动资金支出，以及监管部门批准的其他用途。

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）债券通用质押式回购安排：本次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通用质押式回购交易。

（二十四）支付方式：本次债券本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（二十五）募集资金专项账户：本次债券发行人将于监管银行处开设专项资金账户，用于存放本次债券的募集资金和本次债券项下各期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用。

（二十六）主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

（二十七）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（二十八）上市和交易流通安排：本次债券发行结束后，发行人将尽快向

上交所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

（二十九）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第三节 承销商对本次债券发行的核查意见

国泰君安查阅了发行人本次发行公司债券的相关决定文件及报告期的财务资料，调查了本次公司债券发行的相关资料。

一、法律法规规定的发行条件

（一）具备健全且运行良好的组织机构

发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第一款及《管理办法》第十四条第一款的相关要求。

（二）发行人最近三年平均可分配利润规模

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（大华审字[2020]004327号、大华审字[2021]005854号、大华审字[2022]000915号）《审计报告》，发行人2019年至2021年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为278,468.89万元、290,200.32万元、319,474.91万元，最近三年平均可分配利润为296,048.04万元，预计不低于本次债券预计的一年利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项的相关要求。

若利率市场出现较大波动，发行人承诺将缩减本次债券发行规模，以满足《证券法》第十五条第一款第（二）项的相关要求。

（三）资产负债结构和现金流量情况

根据截至2022年6月30日未经审计财务报表显示，发行人最近一期资产37,275,343.60万元，净资产10,152,727.63万元，资产负债率72.76%，资产负债结构合理。

近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为2,803,543.16万元、2,910,854.31万元、3,606,071.31万元和1,327,814.11万元。经核查，发行人具备合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5号）第二条第二款的相关要求。

（四）国务院规定的其他要求

无。

二、法律法规禁止发行的情形

（一）已发行公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息情况

经主承销商核查人民银行关于发行人2022年9月21日【NO.2022092111045128682219】号的征信报告，发行人不存在已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息，且仍处于持续状态的情形，不存在《证券法》第十七条第（一）项、《管理办法》第十五条第（一）项规定的禁止发行的情形。

（二）违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金用途的情况

发行人前一次公开发行公司债系根据中国证券监督管理委员会《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[2021]1014号），发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行面值总额不超过60亿元的公司债券。发行人于2022年9月8日成功发行珠海华发实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模为5.00亿元。募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还“19华发04”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金。

发行人前次公开发行公司债券募集资金用途符合相关批准文件及公告内容，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况，不存在《证券法》第十七条第（二）项、《发行与交易管理办法》第十五条第（二）项规定的禁止发行的情形。

（三）最近三十六个月内公司财务会计文件存在虚假记载，或公司有重大违法行为情况

1、财务会计文件存在虚假记载情况

国泰君安通过查看财务文件、网站、政府文件、专业机构报告等多渠道确认，截至核查意见出具之日发行人最近三十六个月不存在虚假记载财务会计文件的情况；不存在被相关部门作出限制发行债券的监管决定且仍处于限制期限内的情形。

2、重大、特别重大生产安全责任事故的情况

国泰君安通过查询省级及以上安全监管监察部门向社会公告确认，截至核查意见出具之日发行人不存在发生重大、特别重大生产安全责任事故或一年内

发生 2 次以上较大生产安全责任事故的情况；不存在重大隐患整改不力以及由省级及以上安全监管监察部门会同有关行业主管部门向社会公告，并向投资、国土资源、建设、银行、证券等主管部门通报，一年内严格限制新增的项目核准、用地审批、证券融资等，且仍处于限制期内的情况。

3、房地产行业调控工作的情况

国泰君安通过查询国土资源部门网站等方式确认，截至核查意见出具之日发行人及其下属房地产子公司最近三十六个月内不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法行为情况；不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为；不存在被行政处罚或立案调查的情况；不存在国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组的情况；不存在银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资的情况；不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形；报告期内违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的行为。

4、重大税收违法情况

国泰君安通过查询发行人及其子公司所在地地市级以上税务机关（包括国税和地税）门户网站所披露的公开信息等方式确认，截至核查意见出具之日发行人不存在属于税务机构公布的重大税收违法案件信息且未缴清税款、滞纳金和罚款的情况。

5、其他重大违法行为情况

无。

综上，经国泰君安核查，发行人不存在《公司债券发行与交易管理办法》第十七条第（一）项规定的禁止发行的情形。

（四）本次证券发行申请文件情况

国泰君安对发行人出具的相关募集说明书等申请文件进行了核查，确认其向国务院证券监督管理机构或者国务院授权的部门报送的证券发行申请文件真实、准确、完整；本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，符合《证券法》第十九条的相关要求，不存在《证券法》第十九条、《公司

债券发行与交易管理办法》第十七条第（二）项规定的禁止发行的情形。

（五）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形

经国泰君安适当核查确认，发行人不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形，不存在《公司债券发行与交易管理办法》第十七条第一款第（四）项规定的禁止发行的情形。

（六）本次发行符合是否地方政府性债务管理的相关规定，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任

发行人本次债券发行符合有关地方政府性债务管理的相关政策文件要求，不会增加地方政府负有偿还责任的债务。符合《公司债券发行与交易管理办法》第七十七条规定。

（七）发行人董事、监事和高级管理人员对报送文件真实性、准确性和完整性的声明

发行人现任全体董事、监事和高级管理人员承诺报送的文件真实、准确和完整，且已充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必须的信息，发行人现任董事、监事和高级管理人员对本次债券发行上市申请文件的真实性、准确性和完整性不存在异议，符合《证券法》第十九条和第八十二条的规定。为本次债券出具相关文件的中介机构和人员严格履行法定职责，并对所出具文件的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，符合《证券法》第十九条的规定。

（八）发行人符合《上海证券交易所上市规则》有关上市条件

国泰君安经核查后认为：发行人符合《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》中有关债券上市条件的规定。

三、发行人重大资产重组情况

经核查，发行人报告期内未发生《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条规定的重大资产重组情况。

四、发行人有权机构关于本次公开发行公司债券发行事项的决议

（一）股权结构情况

经国泰君安核查，发行人股东为珠海华发集团有限公司，发行人股权结构

真实、准确、完整并履行相关权属登记程序，不存在重大权属纠纷。发行人控股股东珠海华发集团有限公司于 2017 年 8 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司办理了将其持有的 2,000 万股发行人股票质押给广发银行股份有限公司珠海南屏支行的质押登记，该笔质押登记已于 2018 年 12 月 27 日办理解除登记。截至 2022 年 6 月 30 日，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。

（二）公司债券发行决议情况

经国泰君安核查，珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券发行的相关决议合法有效，发行人履行了必要的内部决策程序。

1、发行人董事会决议

2022 年 6 月 14 日，发行人召开第十届董事局第十六次会议，审议通过了发行人向专业投资者公开发行票面本金总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）人民币公司债券的相关议案，并提交发行人 2022 年第三次临时股东大会审议批准。

2022 年 11 月 26 日，发行人召开第十届董事局第二十二次会议，审议通过了调整公开发行公司债券额度的议案，调整后的公开发行公司债券本金总额不超过人民币 100 亿元(含本数)，除上述调整外，本次公开发行公司债券的方案及相关授权事项不变。上述议案提交至发行人 2022 年第五次临时股东大会审议批准。

2、发行人股东决议

2022 年 6 月 30 日，发行人召开 2022 年第三次临时股东大会，审议及批准发行人向专业投资者公开发行票面本金总额不超过 100 亿元（含 100 亿元）人民币公司债券的相关议案，并授权董事局全权办理本次面向专业投资者公开发行公司债券的发行及上市交易相关事宜。

2022 年 12 月 12 日，发行人召开 2022 年第五次临时股东大会，审议并批准通过了上述关于调整公司公开发行公司债券额度的议案。

五、本次债券申请文件的核查

发行人现任全体董事、监事和高级管理人员承诺报送的文件真实、准确和完整，且已充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必须的信息，发行人现任全体董事、监事和高级管理人员对本次债券发行上市申请文件的真实性、准

确性和完整性不存在异议，符合《证券法》第十九条、第八十二条及《管理办法》第四条的规定。为本次债券出具相关文件的中介机构和人员严格履行法定职责，并对所出具文件的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，符合《证券法》第十九条及《管理办法》第四条的规定。

国泰君安通过网站、政府文件、专业机构报告等多渠道对发行人进行全面了解，并通过与发行人高级管理人员、财务人员、技术人员以及相关部门负责人的交流，结合对发行人公司治理、运营、募集资金运用情况等的调查，认为发行人募集说明书披露的其他信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，募集说明书信息披露符合《公司信用债券类信用管理办法》的要求。

六、发行人诚信核查情况

国泰君安已查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、安全监管总局网站、环境保护部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统，发行人未被列入失信被执行人，不属于安全生产、环保领域失信生产经营单位。

七、证券服务机构的资格情况

（一）中介机构情况

本次债券发行的主承销商为国泰君安证券股份有限公司，持有证监会下发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》，具备证券承销资格。

国泰君安通过查询中国证监会公告或询问相关中介机构等方式确认，参与本次债券发行的大华会计师事务所（特殊普通合伙）、广东恒益律师事务所均符合《证券法》规定。

（二）中介机构及签字人员被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情况

经国泰君安通过中介机构询问并查询中国证监会诚信档案等方式核查，2019 年 1 月 1 日至本核查意见出具日，参与本次债券发行的国泰君安证券股份有限公司、大华会计师事务所（特殊普通合伙）、广东恒益律师事务所受到的监管措施情况如下所示：

1、国泰君安证券股份有限公司

国泰君安证券股份有限公司（下称“国泰君安”）2019 年 1 月 1 日至今存在

被相关监管部门就投行业务给予下列处罚或采取监管措施的情形，具体情况如下：

1）中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书【2020】13号

2020年4月30日，因作为富贵鸟股份有限公司公开发行2014年公司债券的承销机构和受托管理人，在尽职调查和受托管理过程中未严格遵守执业规范，未能勤勉尽责地履行相关责任，违反了中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》第七条和第四十九条的规定。国泰君安被福建证监局出具警示函的监管措施。目前，国泰君安已对上述事项制定相关整改措施，加强相关业务流程监控。

2）中国证券监督管理委员会行政监管措施决定书【2022】3号

2022年1月12日，因在保荐力同科技股份有限公司首次公开发行股票并上市过程中，存在未勤勉尽责对发行人主要客户环球佳美与客户法力盈的关联关系履行充分的核查程序并合并披露相关信息，涉诉专利涉及产品金额前后披露不一致且差异大，对发行人相关流水核查存在依赖发行人提供资料的情形，违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》(证监会令第170号)第五条的规定，国泰君安被中国证券监督管理委员会采取出具警示函的监管措施。目前，国泰君安已对上述事项制定相关整改措施，加强相关业务流程监控。

3）中国证券监督管理委员会行政监管措施决定

2022年11月11日，因存在投资银行类业务内部控制不完善，质控、内核把关不严，部分债券项目立项申请被否再次申请立项时，未对前后差异作出充分比较说明，且存在内核意见回复前即对外报出的情况；廉洁从业风险防控机制不完善，聘请第三方廉洁从业风险防控不到位的情况，违反了《证券发行上市保荐业务管理办法》第三十二条，《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》第六条，《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》第六条，《证券公司投资银行类业务内部控制指引》第五十三条、第五十七条、第六十六条和第八十一条的规定，国泰君安被中国证券监督管理委员会采取责令改正的监管措施。目前，国泰君安积极对上述事项制定相关整改措施，建立健全和严格执行投行业务内控制度、工作流程和操作规范，加强相关业务流程监控。

2、广东恒益律师事务所

本次债券发行的律师事务所为广东恒益律师事务所。经核查，广东恒益律师事务所持有广东省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31440000455353240F）。根据向其征询和查询证监会公告等方式，2019 年 1 月 1 日至本核查意见出具日，广东恒益律师事务所未被证券监督管理部门采取行政监管措施或受到证券监督管理部门的行政处罚，也不存在正在被监管部门立案调查的情况。

3、大华会计师事务所（特殊普通合伙）

大华会计师事务所（特殊普通合伙）持有北京市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：0000093）以及财政部、中国证监会联合颁发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号：000191）。根据向其征询和查询证监会公告等方式，报告期内，本次债券审计机构大华会计师事务所（特殊普通合伙）受到的监管措施或行政处罚具体情况如下所述：

（1）受到的行政处罚情况

1）中国证券监督管理委员会重庆监管局 2020 年 11 月 5 日下发了[2020]4 号《行政处罚决定书》，涉及上市公司奥瑞德光电股份有限公司 2017 年年报审计项目，签字注册会计师为于建永、段岩峰。

2）中国证券监督管理委员会深圳监管局 2022 年 5 月 16 日下发了[2022]3 号《行政处罚决定书》，涉及上市公司长园集团股份有限公司 2016、2017 年年报审计项目，签字注册会计师为刘基强、张洪富、莫建民、陈良。

3）中国证券监督管理委员会 2022 年 6 月 28 日下发了[2022]32 号《行政处罚决定书》，涉及上市公司东方金钰股份有限公司 2017 年年报审计项目，签字注册会计师为李东坤、罗述芳。报告期内未受到行政处罚情况。

（2）受到的行政监管措施情况

2019 年收到的行政监管措施：

1）2019 年 4 月 24 日，中国证券监督管理委员会湖南监管局出具的行政监管措施决定书（[2019]6 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师张文荣、马玉婧采取出具警示函监管措施的决定》，涉及上市公司中兵红箭股份有限公司 2014 年－2016 年年报审计项目，主要问题是应收账款函证

发函程序不规范、对应收账款函证未回函项目未执行充分的替代审计程序、实施收入截止性测试程序时样本选取方法不当等问题。

2）2019 年 5 月 6 日，中国证券监督管理委员会深圳监管局出具的行政监管措施决定书（[2019]65 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师徐德、陈瑜星采取出具警示函措施的决定》，涉及上市公司深圳市芭田生态工程股份有限公司 2015、2016 年年报审计项目，问题是未发现公司探矿权资金占用费的核算不符合企业会计准则的规定、未测算销售返利跨期事项对当期损益的影响、未对递延所得税资产的确认实施充分的审计程序。

3）2019 年 7 月 26 日，中国证券监督管理委员会深圳监管局出具的行政监管措施决定书（[2019]158 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师张兴、刘国平采取出具警示函措施的决定》，涉及上市公司深圳市科陆电子科技股份有限公司 2017 年年报审计项目，问题是商誉减值测试程序不充分等。

4）2019 年 10 月 18 日，中国证券监督管理委员会江苏监管局出具的行政监管措施决定书（[2019]84 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师施丹丹、杨勇胜采取监管谈话措施的决定》，涉及新三板亿丰洁净科技江苏股份有限公司 2016 年年报审计项目，主要问题是预付账款审计程序不到位、对外担保及未决诉讼审计程序执行不到位。

5）2019 年 11 月 14 日，中国证券监督管理委员会北京监管局出具的行政监管措施决定书（[2019]135 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师王力飞、赵添波、颜新才采取出具警示函措施的决定》，涉及新三板致生联发信息技术股份有限公司 2015 年、2016 年、2017 年年报审计项目，主要问题是项目建设情况与合同存在差异，会计师未充分关注等。

6）2019 年 11 月 15 日，中国证券监督管理委员会黑龙江监管局出具的行政监管措施决定书（[2019]034 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师张鸿彦、黄羽采取出具警示函措施的决定》，涉及上市公司哈尔滨哈投投资股份有限公司 2018 年年报审计项目，主要问题是部分应收款项未按照公司会计政策计提坏账准备事项的审计程序执行不到位等。

7）2019 年 11 月 28 日，中国证券监督管理委员会深圳监管局出具的行政监

管措施决定书（[2019]214 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师王建华、郑荣富采取监管谈话措施的决定》，涉及上市公司国民技术股份有限公司 2018 年年报审计项目，主要问题是项目组在商誉减值测试审计程序的执行过程中存在不符合审计准则规定的情形。

8）2019 年 12 月 23 日，中国证券监督管理委员会四川监管局出具的行政监管措施决定书（[2019]48 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师钟平修、曹云华采取出具警示函措施的决定》，涉及上市公司成都卫士通信息产业股份有限公司 2018 年内部控制鉴证项目，主要问题是未签订业务约定书、未制定鉴证工作计划等。

9）2019 年 12 月 30 日，中国证券监督管理委员会北京监管局出具的行政监管措施决定书（[2020]1 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师张晓义、刘彬采取出具警示函措施的决定》，涉及上市公司北京华业资本控股股份有限公司 2017 年年报审计项目，主要问题是内部控制测试审计程序执行不到位、应收账款债权投资业务审计程序存在瑕疵等。

2020 年收到的行政监管措施情况：

1）2020 年 1 月 22 日，中国证券监督管理委员会北京监管局出具的行政监管措施决定书（[2020]28 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师陈伟、钟楼勇采取出具警示函措施的决定》，涉及恒安嘉新（北京）科技股份有限公司在科创板首次公开发行股票审计项目，主要问题是审计报告存在信息披露前后不一致且有实质性差异。

2）2020 年 2 月 12 日，中国证券监督管理委员会北京监管局出具的行政监管措施决定书（[2020]29 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师郝丽江、易欢采取出具警示函措施的决定》，涉及上市公司暴风集团股份有限公司 2018 年年报审计项目，主要问题是持续经营能力、重要性水平、关键审计事项的审计程序执行不到位等。

3）2020 年 4 月 27 日，中国证券监督管理委员会广东监管局出具的行政监管措施决定书（[2020]56 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师张媛媛、李秉心采取出具警示函措施的决定》，涉及 TCL 科技集团股份有限公司 2018 年年报审计项目，主要问题是截止性测试程序、细节测试程序

等审计程序等执行不到位。

4）2020 年 4 月 27 日，中国证券监督管理委员会辽宁监管局出具的行政监管措施决定书（[2020]4 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师张瑞、李政德采取出具警示函措施的决定》，涉及文投控股股份有限公司 2018 年年报审计项目，主要问题是审计工作底稿不完整、审计程序执行不到位等。

5）2020 年 12 月 14 日，中国证券监督管理委员会北京监管局出具的行政监管措施决定书（[2020]191 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及敖都吉雅、周龙采取出具警示函措施的决定》，涉及恒信东方文化股份有限公司 2018 年度财务报表审计项目，主要问题是关联方审计程序、函证程序、存货审计程序等执行不到位。

6）2020 年 12 月 30 日，中国证券监督管理委员会上海监管局出具的行政监管措施决定书（沪证监决[2020]197 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师吕秋萍、罗琼采取出具警示函措施的决定》，涉及上海天永智能装备股份有限公司 2018 年度财务报表审计项目，主要问题是未恰当评价存在明显减值迹象的应收账款按账龄法计提减值的合理性、应收账款回函差异未执行充分的审计程序等。

2021 年收到的行政监管措施情况：

1）2021 年 2 月 20 日，中国证券监督管理委员会深圳监管局出具的行政监管措施决定书（[2021]13 号）《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计胡进科、徐德采取出具警示函措施的决定》，涉及腾邦国际商业服务集团股份有限公司 2018 年和 2019 年年度财务报表审计项目，主要问题是风险评估程序不到位、函证程序执行不到位等。

2）2021 年 3 月 23 日，中国证券监督管理委员会广东监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所、张晓辉、熊玲采取出具警示函措施的决定》（[2021]16 号），涉及蓝盾信息安全技术股份有限公司 2018 年、2019 年年度财务报表审计项目，主要问题是函证程序执行不到位等。

3）2021 年 6 月 15 日，中国证券监督管理委员会浙江监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师魏志

华、张军采取出具警示函措施的决定》（[2021]26 号），涉及航天通信控股集团股份有限公司 2015 年发行股份收购智慧海派科技有限公司审计项目，主要问题是未执行必要的审计程序以识别关联方、未对函证程序保持控制等。

4）2021 年 6 月 25 日，中国证券监督管理委员会宁波监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师薛祈明、刘任武采取出具警示函措施的决定》（[2021]8 号），涉及东方日升新能源股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券审计项目，主要问题是出具的承诺函未如实说明发行人业绩下滑影响发行条件等情况。

5）2021 年 10 月 19 日，中国证券监督管理委员会江西监管局出具的警示函措施《江西证监局关于对刘国辉、崔明采取出具警示函措施的决定》（[2021]11 号），涉及中大建设股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在精选层挂牌审计项目，主要问题是关联方资金来往审计程序执行不到位、未审慎核查公司贷款资金流向房地产领域的情况。

6）2021 年 11 月 17 日，中国证券监督管理委员会广东监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）、陈长春、胡绪峰采取出具警示函措施的决定》（[2021]120 号），涉及广东天龙科技集团股份有限公司 2018、2019 年年报审计项目，主要问题是未恰当评价专家工作、未能识别公司收入确认不准确等。

7）2021 年 11 月 30 日，中国证券监督管理委员会海南监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及惠增强、孙彤采取出具警示函措施的决定》（[2021]13 号），涉及新大洲控股股份有限公司 2020 年年报审计项目，主要问题是组成部分注册会计师对组成部分财务信息执行的审计程序有瑕疵等。

8）2021 年 12 月 10 日，中国证券监督管理委员会内蒙古监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及弓新平、赵熙采取出具警示函行政监管措施的决定》（[2021]10 号），涉及内蒙古伊泰煤炭股份有限公司 2020 年年报审计项目，主要问题是对减值资产审计复核程序不到位等。

2022 年收到的行政监管措施情况：

1）2022 年 1 月 6 日，本所收到了中国证券监督管理委员会广东监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）、范荣、韩军民采取出具警示函行政监管措施的决定》（[2021]165 号），涉及广东天际电器股份有限公司 2019 年、2020 年年报审计项目，主要问题是函证审计程序执行不到位、商誉减值审计程序不到位等。

2）2022 年 1 月 30 日，本所收到了中国证券监督管理委员会广东监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）、程银春、程道平采取出具警示函行政监管措施的决定》（[2022]23 号），涉及珠海世纪鼎利股份有限公司 2020 年年报审计项目，主要问题是商誉减值测试程序不到位、未识别公司确认依据不充分等。

3）2022 年 3 月 14 日，本所收到中国证券监督管理委员会上海专员办出具的行政监管措施决定书《关于对关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）采取出具警示函措施的决定》（[2022]11 号），该警示函措施为上海专员办 2021 年对大华所执行执业质量检查后给予的处理结果。

4）2022 年 3 月 25 日，本所收到了中国证券监督管理委员会深圳监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师胡进科、申宏波、赵君、罗继云采取出具警示函措施的决定》（[2022]44 号），涉及深圳市斯盛能源股份有限公司 2018 年至 2020 年年报审计项目，主要问题是控制测试程序不到位、货币资金审计程序执行不到位等。

5）2022 年 4 月 22 日，本所收到了中国证券监督管理委员会广东监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）、陈勇、林万锞采取出具警示函措施的决定》（[2022]45 号），涉及东莞勤上光电股份有限公司 2020 年年报审计项目，主要问题是控制测试程序不到位、消除保留意见审计程序不充分等。

6）2022 年 7 月 21 日，本所收到了中国证券监督管理委员会广东监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）、张晓辉、熊玲采取出具警示函措施的决定》（[2022]89 号），涉及广东榕泰实业股份有限公司 2019 年年报审计项目，主要问题是应收账款回款细节测试执行不到位等。

7）2022 年 9 月 28 日，本所收到了中国证券监督管理委员会福建监管局出

具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师郑基、张伟采取出具警示函措施的决定》（[2022]80 号），涉及茶花现代家居用品股份有限公司 2020 年财务报表审计项目，主要问题是收购成都茶花相关审计判断错误。

8）2022 年 10 月 8 日，本所收到了中国证券监督管理委员会深圳监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师申宏波、万海清采取出具警示函措施的决定》（[2022]161 号），涉及深圳国华网安科技股份有限公司 2020 年年报审计项目，主要问题是风险评估程序不到位，采购与付款循环实施的控制测试不到位等。

9）2022 年 10 月 28 日，本所收到了中国证券监督管理委员会上海监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师蔡月波、杜亚芳采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2022]222 号），涉及重庆丰华（集团）股份有限公司 2021 年度财务报表审计项目，主要问题是未对子公司异常销售保持合理职业怀疑；未获取收入确认充分适当的审计证据；成本和采购相关内控程序执行不到位等。

10）2022 年 10 月 31 日，本所收到了中国证券监督管理委员会广东监管局出具的行政监管措施决定书《关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）、陈英杰、关德福采取出具警示函措施的决定》（[2022]153 号），涉及成都倍特药业股份有限公司首次公开发行股票项目，主要问题是未发现发行人存在部分业务推广费原始凭证异常情形。

11）2022 年 11 月 7 日，本所收到了中国证券监督管理委员会江西监管局出具的行政监管措施决定书《江西证监局关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及周益平、管丁才、熊绍保采取出具警示函措施的决定》（[2022] 21 号），涉及江西特种电机股份有限公司 2017-2018 年财务报表审计报告项目，主要问题是：2017 年年报，未识别应收账款重大错报风险、部分函证程序执行不到位；2018 年年报，对重要客户的风险应对措施存在缺陷、未获取充分的审计证据等。

12）2022 年 11 月 16 日，本所收到了中国证券监督管理委员会厦门监管局出具的行政监管措施决定书《厦门证监局关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）及毛英莉、熊凤秀采取出具警示函措施的决定》（[2022] 18 号），涉及厦

门华联电子股份有限公司 2021 年报审计项目，主要问题是控制测试执行不到位、收入审计程序执行不到位等。

（3）对本次发行债券是否构成实质性障碍的说明

上述行政处罚、行政监管措施对本所证券、期货相关业务资格没有影响。

上述行政处罚、行政监管措施涉及签字注册会计师及项目负责人员均未参与过珠海华发实业股份有限公司本次发行债券审计工作。

本次申报项目签字注册会计师及项目负责人员均未参与过上述行政处罚、行政监管措施涉及项目。

上述行政监管措施不会影响项目质量，不会对本次发行债券构成实质性障碍。

经国泰君安对上述中介机构及签字人员的询问，相关中介机构及签字人员并未因上述监管措施而影响其正常执业、未对本次公司债发行构成实质障碍，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形。

（三）中介机构及签字人员被立案调查的情况

经国泰君安通过中介机构询问并核查，参与本次公司债券发行的国泰君安证券股份有限公司、广东恒益律师事务所不存在被立案调查的情况。

参与本次公司债券发行的大华会计师事务所（特殊普通合伙）受到的立案调查情况如下：

1、2016 年 5 月 24 日，中国证券监督管理委员会深圳专员办发来《调查通知书》（深专调查通字 2016135 号），对本所承做的诚志股份有限公司 2014 年报审计项目立案调查，目前处于调查阶段。

2、2021 年 10 月 11 日，中国证监会发来《调查通知书》（证监调查字 0372021265 号），对本所承做的獐子岛集团股份有限公司 2016 年报审计项目立案调查，目前处于调查阶段。

3、2022 年 2 月 18 日，本所收到了中国证监会发来的《立案告知书》（证监立案字 0142022001 号），对本所承做的致生联发信息技术股份有限公司 2016 年报审计项目立案调查，目前处于调查阶段。

4、2022 年 8 月 22 日，本所收到了广东证监局发来的《立案告知书》（证监立案字 0062022022 号），对本所承做的蓝盾信息安全技术股份有限公司 2019 年报审计项目立案调查，目前处于调查阶段。

5、关于对立案调查项目的特别说明

2018 年 3 月，中国证券监督管理委员会发布了《关于修改〈中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定〉的决定》，修订后的《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》中第十五条增加了第（三）和第（四）两款不予受理申请决定的规定，分别是：（三）为申请人制作、出具有关申请材料的证券公司、证券服务机构因涉嫌违法违规被中国证监会及其派出机构立案调查，或者被司法机关侦查，尚未结案，且涉案行为与其为申请人提供服务的行为属于同类业务或者对市场有重大影响；（四）为申请人制作、出具有关申请材料的证券公司、证券服务机构的有关人员因涉嫌违法违规被中国证监会及其派出机构立案调查，或者被司法机关侦查，尚未结案，且涉案行为与其为申请人提供服务的行为属于同类业务或者对市场有重大影响。第二十二条增加了第（三）和第（四）款在审查申请材料的过程中应当作出中止审查的规定，分别是：（三）为申请人制作、出具有关申请材料的证券公司、证券服务机构因涉嫌违法违规被中国证监会及其派出机构立案调查，或者被司法机关侦查，尚未结案，且涉案行为与其为申请人提供服务的行为属于同类业务或者对市场有重大影响；（四）为申请人制作、出具有关申请材料的证券公司、证券服务机构的有关人员因涉嫌违法违规被中国证监会及其派出机构立案调查，或者被司法机关侦查，尚未结案，且涉案行为与其为申请人提供服务的行为属于同类业务或者对市场有重大影响。

2018 年 7 月 13 日，证监会发布了《<中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定>第十五条、第二十二条有关规定的适用意见-证券期货法规法律适用意见第 13 号》（以下简称“《意见》”），《意见》中明确指出：一、证券服务机构在非行政许可事项中提供服务的行为，不属于《行政许可实施程序规定》调整范围，不适用《行政许可实施程序规定》第十五条、第二十二条“同类业务”的有关规定； 二、证券服务机构在各类行政许可事项中提供服务的行为，按照同类业务处理，适用《行政许可实施程序规定》第十五条、第二十二条“同类业务”的有关规定。

《意见》中已经明确，在各类行政许可事项中提供服务的行为，按照同类业务处理，即 IPO、上市公司重大资产重组以及再融资属于行政许可范畴，按照同类业务处理，而上市公司年报则属于非行政许可范畴，不作为同类业务处

理。目前本所处于立案调查尚未结案的案件针对的是上市公司年报审计项目，与 IPO 申报、上市公司重大资产重组、再融资等无关，不属于证监会行政许可程序规定中的同类或对市场有重大影响的情况，因此不会对本次发行债券构成实质性障碍。

6、对本次发行债券是否构成实质性障碍的说明

上述立案调查事项对本所证券、期货相关业务资格没有影响。

上述立案调查事项涉及签字注册会计师及项目负责人员均未参与过珠海华发实业股份有限公司本次发行债券审计工作。

本次申报项目签字注册会计师及项目负责人员均未参与过上述立案调查事项涉及项目。

上述立案调查事项不会影响项目质量，不会对本次发行债券构成实质性障碍。

经国泰君安对上述中介机构及签字人员的询问，相关中介机构及签字人员并未因上述立案调查而影响其正常执业、未对本次公司债券发行构成实质障碍。

八、债券受托管理人情况

本次债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。发行人于 2022 年 12 月 12 日与国泰君安证券股份有限公司签订了《珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

经国泰君安核查，国泰君安证券股份有限公司具为中国证券业协会会员，且不是本次债券发行的担保机构，符合《发行与交易管理办法》第五十八条相关要求。

九、其他在审项目或尚未发行完毕情况

发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或者前次已注册但尚未发行完毕（承诺未发行额度不再发行的除外），再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

十、本次债券注册规模的合理性

根据《管理办法》的相关规定，结合发行人业务规模、盈利情况、现金流情况、偿债能力和对未来资金需求等，经发行人董事会会议审核通过，发行人申请发行不超过 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券。

本次债券发行规模的合理性分析如下：

（一）本次发行完成后公司的资本结构保持相对稳定

本次债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2022 年 6 月 30 日为基准，假设不考虑相关费用，流动负债占负债总额的比例将由发行前的 58.92%降至发行后的 55.23%；非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 41.08%增加至发行后的 44.77%，中长期债务占比提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到改善。

（二）本次发行完成后公司短期偿债能力进一步增强

本次债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2022 年 6 月 30 日为基准，假设不考虑相关费用，公司合并财务报表的流动比率、速动比率将略有上升，流动比率由发行前的 2.06 增加至发行后的 2.19，速动比率由发行前的 0.63 增加至发行后的 0.67。本次发行债券的募集资金用以偿还公司有息债务，有利于改善公司的短期偿债能力，提升公司的经营稳定性。

（三）本次发行规模与发行人的偿付能力匹配

发行人 2019 年至 2021 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 278,468.89 万元、290,200.32 万元、319,474.91 万元，最近三年平均可分配利润为 296,048.04 万元，预计不低于本次债券预计的一年利息。

据此，国泰君安认为发行人此次发行 100.00 亿元公司债券的规模是合理的。

十一、债券募集资金用途

（一）本次债券募集资金用途

本次公司债券发行规模为不超过 100 亿元（含 100 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券或公司债券回售、到期债务、补充流动资金、公司并购项目支出及配套的流动资金支出，以及监管部门批准的其他用途。

本次募集资金投向符合国家产业政策，按照公司债券募集说明书所列资金用途使用，不会用于弥补亏损和非生产性支出；改变资金用途，须经债券持有人会议作出决议。发行人对募集资金的使用符合《证券法》第十五条《发行与交易管理办法》第十三条的相关要求。

（二）发行人已公开发行的公司债券所募集资金的用途

国泰君安核查了发行人已发行公司债券的募集资金使用情况，均按照募集

说明书约定的用途使用，符合证监会批准的用途。不存在违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募集资金用途的情况。

十二、债券持有人会议规则和债券受托管理协议情况

经国泰君安对发行人在募集说明书中披露的债券持有人会议规则主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上市规则》等相关规定的要求。

经国泰君安对发行人在募集说明书中披露的债券受托管理协议主要内容的核查，认为相关内容符合《公司债券发行与交易管理办法》和中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定，《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。

十三、特殊事项的核查

（一）发行人董事、监事和高级管理人员涉嫌重大违纪违法情况

经国泰君安核查，截止核查意见签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法情况。

（二）发行人媒体质疑情况

经国泰君安核查，截止核查意见签署日，发行人不存在媒体质疑的重大事项。

十四、往来占款与资金拆借事项

报告期内，发行人无大额资金拆借或非经营性占用款项。

报告期内，珠海华发集团财务有限公司以加强企业集团资金集中管理和提高企业集团资金使用效率为目的，为华发集团成员单位提供财务管理服务（包括存款、贷款、结算、票据等）。发行人根据业务需要与珠海华发集团财务有限公司按照关联交易程序，签署《金融服务协议》并接受珠海华发集团财务有限公司存款、贷款、结算、票据服务，具有明确的协议约定，并履行了内部有效的决议程序。上述往来占款或资金拆借的决策程序符合相关法律法规和《公司章程》的有关规定。

经国泰君安对发行人最近一期财务情况的核查以及对相关人员的访谈，发现上述款项中，对于关联方往来占款及资金拆借决策权限、决策程序、定价机

制等已参照企业会计准则要求执行，不存在关联方违规占用发行人资金的情形。

十五、发行人子公司范围情况

经国泰君安核查，截至 2022 年 6 月 30 日，发行人子公司情况如下：

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）		是否一级控股子公司
				直接	间接	
1	中山市华发房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	100.00		是
2	珠海华发奥特美健康管理有限公司	珠海市	会所经营	90.00	10.00	是
3	珠海华发投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	80.00	20.00	是
4	珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海市	建筑设计	90.00	10.00	是
5	珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海市	房地产营销	90.00	10.00	是
6	珠海华发文化传播有限公司	珠海市	广告	70.00	30.00	是
7	珠海华发优家工程服务有限公司	珠海市	建筑装饰	72.96	27.04	是
8	珠海华纳投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	50.00	50.00	是
9	珠海华融投资发展有限公司	珠海市	房地产开发	69.57	30.43	是
10	珠海华福商贸发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
11	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
12	珠海华发园林工程有限公司	珠海市	园林工程	59.20	40.80	是
13	中山市华屹商业运营管理有限公司	中山市	房地产开发		100.00	否
14	中山市华晟房地产开发有限公司	中山市	房地产开发		100.00	否
15	珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00		是
16	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海市	房地产开发	71.98	28.02	是
17	包头市华发置业有限公司	包头市	房地产开发	90.00	10.00	是
18	大连华发房地产开发有限公司	大连市	房地产开发		100.00	否
19	珠海市华荣房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
20	珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市	物业租赁	100.00		是
21	广西华诚房地产投资有限公司	南宁市	房地产开发	98.90	1.10	是
22	沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00		是
23	沈阳华耀置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00		是
24	武汉华发置业有限公司	武汉市	房地产开发	100.00		是
25	大连华枫房地产开发有限公司	大连市	房地产开发		100.00	否
26	沈阳华远置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00		是
27	沈阳华荣置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00		是
28	威海华发投资有限公司	威海市	项目投资		50.53	否
29	荣成华发房地产开发有限公司	荣成市	房地产开发	65.00		是
30	沈阳华畅置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00		是
31	沈阳华博置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00		是
32	沈阳华灏置业有限公司	沈阳市	房地产开发	66.00	34.00	是
33	沈阳华壤置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00		是
34	珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	物业代理		100.00	否
35	珠海华发文化俱乐部	珠海市	文体活动	100.00		是
36	广州华枫投资有限公司	广州市	房地产开发	46.64	53.36	否
37	珠海华亿投资有限公司	珠海市	房地产投资	89.31	10.69	是
38	珠海铧国商贸有限公司	珠海市	批发、零售	49.00	51.00	否
39	HUAFAINDUSTRIAL(HK)LIMITED	香港	地产贸易	100.00		是

40	广西华明投资有限公司	南宁市	房地产开发	100.00		是
41	威海华发房地产开发有限公司	威海市	房地产开发	88.40	11.60	是
42	北京铧富永盛投资有限公司	北京市	房地产开发		100.00	否
43	珠海华发商都商业经营有限公司	珠海市	物业管理		100.00	否
44	珠海华商百货有限公司	珠海市	批发、零售		100.00	否
45	广州华荣房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00	否
46	广州华昊房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	20.17	79.83	否
47	广州华晟房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00	否
48	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		99.00	否
49	武汉华茂长盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		99.00	否
50	珠海横琴华发房地产投资有限公司*1	珠海市	房地产开发	89.80	10.20	是
51	珠海华发置业发展有限公司	珠海市	房地产开发	80.00	20.00	是
52	珠海华发软件有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
53	珠海华发企业管理有限公司	珠海市	房地产开发	4.00	96.00	否
54	珠海市华发信息咨询有限公司	珠海市	房地产开发	5.26	94.74	否
55	珠海铧创经贸发展有限公司	珠海市	房地产开发	39.73	60.27	否
56	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海市	房地产开发	100.00		是
57	珠海华郡房产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00		是
58	包头市名流置业有限责任公司	包头市	房地产开发		100.00	否
59	珠海市永宏基商贸有限公司	珠海市	房地产开发	100.00		是
60	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	98.97	1.03	是
61	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	房地产开发		100.00	否
62	大连华藤房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	80.00	20.00	是
63	珠海华明科技发展有限公司	珠海市	综合	100.00		是
64	珠海市银河房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00		是
65	大连华坤房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	80.00	20.00	是
66	珠海市浩丰贸易有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
67	武汉华发中城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
68	广州华宁房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	49.00	51.00	否
69	广州华创房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		99.40	否
70	沈阳华地商业投资有限公司	沈阳市	商业运营管理	100.00		是
71	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
72	上海铧发创盛置业有限公司	上海市	房地产开发	100.00		是
73	铧创置业(澳门)一人有限公司	澳门	地产贸易		100.00	否
74	天津华发置业有限公司	天津市	房地产开发		95.74	否
75	珠海市中泰投资有限公司	珠海市	房地产开发	90.00		是
76	上海铧福创盛企业发展有限公司	上海市	房地产开发	100.00		是
77	武汉华发商业经营管理有限公司	武汉市	商业运营管理		100.00	否
78	上海铧鹏置业发展有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
79	珠海华海置业有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
80	珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	商业运营管理	100.00		是
81	珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	物业租赁		100.00	否
82	珠海华顺置业发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否

83	珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
84	上海铧发众圣置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
85	珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
86	珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
87	华发实业(美国)有限公司	美国	房地产开发		100.00	否
88	华发世纪有限公司	美国	房地产开发		100.00	否
89	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
90	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
91	上海铧发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	房地产营销		100.00	否
92	威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	房地产营销		100.00	否
93	武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉市	房地产营销		100.00	否
94	铧发置业(澳门)有限公司	澳门	地产贸易	90.00	10.00	是
95	广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	房地产营销		100.00	否
96	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		50.01	否
97	珠海安迎投资有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
98	珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	文化产业		100.00	否
99	珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	城市更新管理	100.00		是
100	珠海华熠商业运营管理有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
101	深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发		100.00	否
102	珠海市海川地产有限公司*4	珠海市	房地产开发	50.20	-	是
103	苏州铧福创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00	否
104	苏州铧顺置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00	否
105	珠海华发国通房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00	否
106	南京铧顺房地产开发有限公司	南京市	房地产开发		100.00	否
107	杭州铧泓置业有限公司	杭州市	房地产开发		100.00	否
108	珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	房地产开发		51.00	否
109	珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海市	项目投资	100.00		是
110	珠海华发华育投资有限公司	珠海市	教育项目投资		100.00	否
111	珠海华迎投资有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
112	珠海高新区容闳幼儿园	珠海市	教育		100.00	否
113	珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	植物培育		100.00	否
114	苏州铧利置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00	否
115	珠海华瑞投资有限公司	珠海市	房地产开发	92.00		是
116	珠海华发西区商业有限公司	珠海市	商业经营管理		100.00	否
117	HUAFAPROPERTY(HK)LIMITED	香港	房地产开发		100.00	否
118	PaloAltoPropertiesInvestment,LLC	美国	房地产开发		100.00	否
119	珠海华翰投资有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
120	华发实业(美国东部)有限公司	美国	房地产开发		100.00	否
121	北京华发置业有限公司	北京市	房地产开发		100.00	否
122	深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳市	房地产开发		100.00	否
123	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发		100.00	否
124	HUAGUANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群	项目投资		100.00	否

		岛				
125	珠海华发运达房地产开发有限公司*4	珠海市	房地产开发		50.00	否
126	WAHCHICOMMERCIALINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资		100.00	否
127	WAHCHIREALESTATEAGENCYLIMITED	英属维尔京群岛	地产代理		100.00	否
128	WAHCHICONSTRUCTIONDESIGNCONSULTANCYLIMITED	英属维尔京群岛	建筑设计		100.00	否
129	WAHHINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	否
130	HUAFAREALESTATEAGENCY(HONGKONG)LIMITED	香港	地产代理		100.00	否
131	毕思博设计集团有限公司	香港	建筑设计		100.00	否
132	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
133	武汉华璟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
134	WAHLUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	项目投资		100.00	否
135	WAHLUNGPROPERTY(HK)LIMITED	香港	投资管理		100.00	否
136	南京华幜钜盛房地产开发有限公司*4	南京市	房地产开发		50.00	否
137	上海铧璟置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
138	珠海华薇投资有限公司	珠海市	项目投资		100.00	否
139	HUAFAINFINITY(HONGKONG)INVESTMENTLIMITED	香港	投资管理		80.00	否
140	珠海华以建设有限公司	珠海市	房地产开发		80.00	否
141	珠海铧智地产代理有限公司	珠海市	房地产咨询		100.00	否
142	珠海华嘉房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
143	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海市	学前教育		100.00	否
144	珠海华和建设有限公司	珠海市	房地产开发		80.00	否
145	南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁市	学前教育		100.00	否
146	中山华泰更新置业有限公司	中山市	房地产开发		100.00	否
147	珠海华发西部置业有限公司	珠海市	物业租赁		100.00	否
148	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海市	学前教育		100.00	否
149	上海铧昭置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
150	嘉兴新锦置业有限公司*3	嘉兴市	房地产开发		34.00	否
151	武汉华禾置业有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
152	珠海铧隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	建筑设计		100.00	否
153	杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州市	房地产开发		100.00	否
154	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发		100.00	否
155	杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州市	房地产开发		100.00	否
156	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		80.00	否
157	珠海华景房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
158	珠海华慧商业管理有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
159	中山市华腾置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00		是

160	中山市华迪置业有限公司	中山市	房地产开发		100.00	否
161	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
162	武汉华璋房地产开发有限公司*4	武汉市	房地产开发		50.00	否
163	武汉华发城市开发投资有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
164	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发		100.00	否
165	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳市	房地产营销		100.00	否
166	珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海市	房地产营销		100.00	否
167	大连华发首府置业代理有限公司	大连市	房地产经纪服务		100.00	否
168	CHIYUIPLANNINGLIMITED	香港	策划		100.00	否
169	INTELLIGENCEANDINTEGRITYSURVEYORLIMITED	香港	策划		100.00	否
170	CHEUNGCHONGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资		100.00	否
171	CHEUNGCHEONGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资		100.00	否
172	CHEUNGMINPROPERTYLIMITED	香港	地产投资		100.00	否
173	CHEUNGYUNGPROPERTYLIMITED	香港	地产投资		100.00	否
174	CHEUNGSINGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	否
175	CHEUNGCHONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	否
176	CHEUNGCHEONGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	否
177	CHEUNGMININVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	否
178	CHEUNGYUNGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	否
179	盘锦锦闳房地产开发有限公司	盘锦市	房地产开发		100.00	否
180	青岛华发投资有限公司	青岛市	房地产开发	100.00		是
181	中山市华畅置业有限公司	中山市	房地产开发		65.00	否
182	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	珠海市	物业租赁	100.00		是
183	广州华发城市更新投资有限公司	广州市	城市更新咨询		100.00	否
184	中山市沙溪华发幼儿园	中山市	教育		100.00	否
185	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		99.85	否
186	武汉华崇房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		80.00	否
187	武汉华发毓城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
188	武汉华灏房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		60.00	否
189	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
190	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
191	珠海容闳国际幼稚园	珠海市	教育		100.00	否
192	珠海市斗门区容闳幼儿园	珠海市	教育		100.00	否

193	广州华发实业发展有限公司	广州市	房地产开发	100.00		是
194	青岛华昂置业有限公司	青岛市	房地产开发		98.38	否
195	珠海华发资产管理有限公司	珠海市	资产管理	100.00		是
196	湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	房地产开发		100.00	否
197	包头市华发商业管理有限公司	包头市	房地产开发		100.00	否
198	CHEUNGFAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	否
199	中山市华越宏轩置业发展有限公司	中山市	房地产开发		51.00	否
200	上海铧琮置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
201	上海铧宽置业有限公司	上海市	房地产开发		96.01	否
202	上海铧兹置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
203	上海铧铖置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
204	上海铧锑置业有限公司	上海市	房地产开发		99.07	否
205	CHEUNGWANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	否
206	上海高都置业有限公司*4	上海市	房地产开发		30.32	否
207	温州京都城房地产开发有限公司	温州市	房地产开发		28.80	否
208	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司*3	天津市	房地产开发		32.55	否
209	天津金耀置业有限公司	天津市	房地产开发		32.55	否
210	珠海华菁教育服务有限公司	珠海市	教育服务		100.00	否
211	珠海华智教育服务有限公司	珠海市	教育服务		100.00	否
212	珠海华健房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
213	广州华耀房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		49.70	否
214	武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		60.00	否
215	中山市华志富晟房地产开发有限公司	中山市	房地产开发		51.00	否
216	珠海华发正方城市更新开发有限公司	珠海市	房地产开发		32.50	否
217	珠海华发教育发展有限公司	珠海市	教育信息咨询	100.00		是
218	广州华藤房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00	否
219	威海华发商业经营管理有限公司	威海市	商业运营管理		100.00	否
220	中山市华洲置业发展有限公司	中山市	房地产开发		51.00	否
221	珠海华发华贤教育有限公司	珠海市	教育信息咨询		100.00	否
222	江门华发更新置业有限公司	江门市	房地产开发		100.00	否
223	龙景房地产（杭州）有限公司	杭州市	房地产开发		50.00	否
224	CHEERFULAGECOMPANYLIMITED*4	香港	投资控股		50.00	否
225	上海铧骁企业管理有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
226	杭州华杭房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发		99.20	否
227	天津华发创盛置业有限公司	天津市	房地产开发		99.61	否
228	北京华发创盛置业有限公司	北京市	房地产开发		99.21	否
229	清远市鹏翔房地产开发有限公司*3	广东	房地产开发		49.78	否
230	惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发		100.00	否
231	广州华发房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		50.20	否

232	广州华郡房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00	否
233	江门华发房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		97.72	否
234	江门华铭房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		49.84	否
235	北京华发永盛置业有限公司	北京市	房地产开发		99.21	否
236	GUANGYUGLOBALINVESTMENTMANAGEMENTLIMITED	开曼	投资控股		100.00	否
237	GUANGQIINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	否
238	武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		79.88	否
239	沈阳华运置业有限公司	沈阳市	房地产开发		100.00	否
240	沈阳华翰置业有限公司	沈阳市	房地产开发		99.14	否
241	珠海华发广生房产开发有限公司*3	珠海市	房地产开发		40.00	否
242	珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00	否
243	中信正业（上海）投资发展有限公司	上海市	房地产投资		95.00	否
244	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司*3	鄂州市	房地产投资		30.00	否
245	湖北广家洲投资有限公司	鄂州市	房地产开发		30.00	否
246	湖北迎宾地产有限公司	鄂州市	房地产开发		30.00	否
247	上海铧拓企业发展有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
248	珠海华晖房地产开发有限公司*1	珠海市	地产投资		75.00	否
249	珠海市海润房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		41.25	否
250	大连万腾置业有限公司*4	大连市	房地产开发		50.00	否
251	上海铧耀企业管理有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
252	西安铧富永盛置业有限公司	西安市	房地产开发		100.00	否
253	珠海华发左岸商业服务管理有限公司*1	珠海市	物业租赁		100.00	否
254	珠海华熙商业服务有限公司*1	珠海市	物业租赁		100.00	否
255	珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00		是
256	珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00		是
257	珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00		是
258	珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00		是
259	珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00		是
260	GUANGXIANGINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	否
261	GUANGJIEINVESTMENTHOLDINGLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	否
262	GUANGJUANINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理		100.00	否
263	GUANGXIANGINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理		100.00	否
264	GUANGJIEINVESTMENTLIMITED	香港	投资管理		100.00	否
265	上海铧臻企业管理有限公司	上海市	企业管理		100.00	否
266	上海铧腾企业管理有限公司	上海市	企业管理		100.00	否
267	珠海华卓房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.20	否
268	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
269	珠海华哲房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否

270	广州华铭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00	否
271	广州华旭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		99.55	否
272	广州华荟房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00	否
273	广州华藤实业发展有限公司	广州市	房地产开发		100.00	否
274	青岛华赢投资有限公司	青岛市	投资管理		98.38	否
275	无锡铧安置业有限公司	无锡市	房地产开发		30.12	否
276	无锡铧泓置业有限公司	无锡市	房地产开发		100.00	否
277	珠海华发华平教育管理有限公司	珠海市	教育服务		100.00	否
278	武汉华发天晟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
279	武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
280	珠海华众投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
281	珠海华锦投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
282	珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
283	珠海华和投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
284	中山市华欣置业有限公司	中山市	房地产开发		100.00	否
285	珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海市	软件管理		100.00	否
286	广东景晟装饰工程有限公司	珠海市	装修装饰		41.25	否
287	珠海华承投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
288	珠海华深投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
289	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海市	物业租赁	100.00		是
290	惠州华郡房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发		100.00	否
291	北京铧顺房地产开发有限公司	北京市	房地产开发		100.00	否
292	珠海华瑾房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
293	珠海华祺房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
294	珠海华曜房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
295	珠海华发禄宇城市更新有限公司	珠海市	城市更新		51.00	否
296	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发		90.00	否
297	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
298	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		50.53	否
299	武汉地华志合房地产开发有限公司*4	武汉市	房地产开发		50.00	否
300	武汉华晟乾茂置业有限公司*4	武汉市	房地产开发		50.00	否
301	天津华创置业有限公司	天津市	房地产开发		99.61	否
302	天津铧盛置业有限公司	天津市	房地产开发		97.37	否
303	天津铧景置业有限公司	天津市	房地产开发		99.23	否
304	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	珠海市	城市更新		51.00	否
305	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司*4	珠海市	城市更新		50.00	否
306	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司*4	珠海市	城市更新		50.00	否
307	珠海中心华发商都商业经营有限公司	珠海市	商贸运营管理		100.00	否
308	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	珠海市	商贸运营管理		100.00	否
309	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	北京市	房地产营销		100.00	否
310	南京铧发众晟房地产营销策划有限公	南京市	房地产营销		100.00	否

	司					
311	珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海市	教育服务		100.00	否
312	惠州华涵房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发		99.84	否
313	南京铧成房地产有限公司	南京市	房地产开发		97.49	否
314	上海华发丽华置业有限公司	上海市	房地产开发	51.00		是
315	武汉市华弘益房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
316	珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海市	其他服务		100.00	否
317	苏州铧发置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00	否
318	苏州华开置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00	否
319	广州华舜房地产开发有限公司*1	广州市	房地产开发		100.00	否
320	上海铧隆置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
321	天津瑞辉商业管理有限公司	天津市	项目投资		49.66	否
322	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	天津市	房地产开发		49.66	否
323	GUANGTAOINVESTMENTLIMITED	香港	项目投资		100.00	否
324	广东湛蓝房地产发展有限公司*4	湛江市	房地产开发	50.00		是
325	杭州铧璟置业有限公司	杭州市	房地产开发		65.00	否
326	杭州铧钰置业有限公司*3	杭州市	房地产开发		50.00	否
327	长春市华发房地产开发有限公司	长春市	房地产开发		100.00	否
328	长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发		100.00	否
329	中山市华发商都商业经营有限公司	中山市	商贸运营管理		100.00	否
330	珠海华发立美房产开发有限公司*3	珠海市	房地产开发		50.00	否
331	珠海华申资产管理有限公司	珠海市	股权投资管理		100.00	否
332	深圳市华藤实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		99.83	否
333	上海铧铷房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		51.00	否
334	江门华发置业有限公司	江门市	房地产开发		100.00	否
335	江门华晟房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		100.00	否
336	珠海华发华诚教育有限公司	珠海市	教育服务		100.00	否
337	珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海市	教育服务		100.00	否
338	珠海华港城市更新有限公司	珠海市	城市更新		51.00	否
339	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都市	房地产开发		37.65	否
340	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
341	广州华智房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		50.20	否
342	WAHCHIBUSINESSMANAGEMENT(HONGKONG)LIMITED	香港	商业经营管理		100.00	否
343	江门华郡房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		100.00	否
344	江门华枫置业有限公司	江门市	房地产开发		100.00	否
345	深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		100.00	否
346	南京铧得房地产开发有限公司	南京市	房地产开发		50.20	否
347	中山市铧新置业有限公司*4	中山市	房地产开发		50.00	否
348	南宁华明房屋租赁有限公司*1	南宁市	物业租赁		100.00	否
349	广州华轩房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		75.00	否
350	广州华盈房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		50.20	否
351	珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
352	上海铧崧房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00		是
353	上海铧铎房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		55.00	否

354	珠海华发宝利通房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00	否
355	江门市合睿房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		51.00	否
356	郑州铧茂创盛置业有限公司	郑州市	房地产开发		100.00	否
357	珠海华发北围商业服务管理有限公司*1	珠海市	物业租赁		100.00	否
358	苏州铧发商业经营管理有限公司	苏州市	商业运营管理		100.00	否
359	珠海华客信息科技有限公司	珠海市	技术服务		100.00	否
360	长沙华郡房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发		100.00	否
361	长沙华景房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发		100.00	否
362	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
363	天津华发创颐置业有限公司	天津市	房地产开发		100.00	否
364	天津华发创锦置业有限公司	天津市	房地产开发		100.00	否
365	重庆华显房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	100.00		是
366	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	汕尾市	房地产开发		90.00	否
367	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发		90.00	否
368	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		55.00	否
369	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		51.00	否
370	郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发		100.00	否
371	烟台华发置业有限公司	烟台市	房地产开发		100.00	否
372	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		100.00	否
373	深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		100.00	否
374	武汉华发中部实业发展有限公司	武汉市	房地产开发	100.00		是
375	中山市华庚置业有限公司	中山市	房地产开发		100.00	否
376	珠海横琴新区华隽商业经营管理有限公司	珠海市	商业运营管理		100.00	否
377	广西华锦房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发		100.00	否
378	常熟铧顺科技产业园投资发展有限公司	常熟市	房地产开发		98.90	否
379	大连华禄置业发展有限公司	大连市	房地产开发		54.48	否
380	惠州华枫置业发展有限公司	惠州市	房地产开发		100.00	否
381	绍兴铧越置业有限公司	绍兴市	房地产开发		65.00	否
382	上海铧铖房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
383	上海铧镧房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
384	上海铧锦房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
385	珠海华茂天城置业发展有限公司	珠海市	房地产开发		25.10	否
386	珠海华茂金成置业发展有限公司*3	珠海市	房地产开发		25.10	否
387	珠海浩源置业有限公司*1	珠海市	房地产开发		100.00	否
388	珠海华利人力资源服务有限公司	珠海市	人力资源服务		100.00	否
389	珠海华元房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
390	珠海华庆房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
391	珠海华恒房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
392	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司*1	珠海市	租赁和商务服务		100.00	否
393	珠海华旭房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否

394	珠海华发西部商业经营管理有限公司	珠海市	商业管理		100.00	否
395	深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		100.00	否
396	深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		100.00	否
397	沈阳中东港商业地产开发有限公司*3	沈阳市	房地产开发		48.58	否
398	成都华旭房地产开发有限公司	成都市	房地产开发		100.00	否
399	成都华耀房地产开发有限公司	成都市	房地产开发		100.00	否
400	上海华汎商业经营管理有限公司	上海市	商业管理		100.00	否
401	绍兴铧泽置业有限公司	绍兴市	房地产开发		100.00	否
402	太仓华藤房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100.00		是
403	太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100.00		是
404	西安铧富创恒置业有限公司	西安市	房地产开发		50.20	否
405	西安铧越创盛置业有限公司	西安市	房地产开发		100.00	否
406	西安铧郡创盈置业有限公司	西安市	房地产开发		99.10	否
407	西安铧顺创启置业有限公司	西安市	房地产开发		97.64	否
408	广州华发商业经营管理有限公司	广州市	商业管理	100.00		是
409	珠海君怡创锋房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00	否
410	珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
411	中山华发房地产代理有限公司	中山市	房产代理		100.00	否
412	珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
413	珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
414	珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
415	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
416	南京铧耀房地产开发有限公司	南京市	房地产开发		27.61	否
417	惠州华佑房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发		100.00	否
418	珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	珠海市	健康管理服务		100.00	否
419	中山市华旌置业有限公司	中山市	房地产开发		100.00	否
420	广州华欣房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00	否
421	惠州华梓房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发		100.00	否
422	杭州铧容房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发		100.00	否
423	杭州铧荟房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发		100.00	否
424	青岛铧澜置业有限公司	青岛市	房地产开发		100.00	否
425	佛山华卓房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发		51.00	否
426	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
427	武汉峰铄房地产开发有限公司*1	武汉市	房地产开发		100.00	否
428	CHEUNGYUENPROPERTYLIMITED	香港	投资管理		100.00	否
429	长沙华欣房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发		50.20	否
430	CHEUNGPANGPROPERTYLIMITED	香港	投资管理		100.00	否
431	CHEUNGYUENINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	否
432	CHEUNGPANGINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	否
433	苏州华恒商用置业有限公司*2	苏州市	房地产开发		38.00	否
434	广州耀恒房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		51.00	否
435	广州越宏房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		51.00	否

436	珠海华桐房地产开发有限公司*3	珠海市	房地产开发		40.00	否
437	北京铧颐置业有限公司	北京市	房地产开发		100.00	否
438	北京铧锦置业有限公司	北京市	房地产开发		100.00	否
439	北京铧景置业有限公司	北京市	房地产开发		100.00	否
440	苏州铧创置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00	否
441	苏州铧进置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00	否
442	珠海华发华泰教育服务有限公司	珠海市	教育服务		100.00	否
443	苏州铧景创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00	否
444	杭州铧安置业有限公司	杭州市	房地产开发		60.00	否
445	重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发		100.00	否
446	青岛华灿置业有限公司*4	青岛市	房地产开发		46.00	否
447	山西中控华发置业有限公司	太原市	房地产开发		65.00	否
448	汕尾华金酒店管理有限公司	汕尾市	酒店管理		90.00	否
449	上海华闵颛宏房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		100.00	否
450	苏州铧茂创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00	否
451	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	珠海市	学前教育		100.00	否
452	珠海华擎投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
453	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	珠海市	商业管理		100.00	否
454	郑州铧骁房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发		100.00	否
455	太仓铧发房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发		100.00	否
456	珠海华发人居生活研究院有限公司	珠海市	智慧建筑	100.00		是
457	郑州铧秉房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发		100.00	否
458	重庆华赞房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发		100.00	否
459	CHEUNGKOONINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	否
460	CHEUNGKAMINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	否
461	CHEUNGYIPINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	否
462	CHEUNGWAIINVESTMENTHOLDINGSLIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	否
463	山西华富置业有限公司	太原市	房地产开发		60.00	否
464	潮州华发实业发展有限公司	潮州市	房地产开发		100.00	否
465	昆明华创云房地产开发有限公司*1	昆明市	房地产开发		20.08	否
466	武汉禹庆房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
467	武汉禹隆房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
468	武汉华发毓正房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
469	无锡铧博置业有限公司	无锡市	房地产开发		30.12	否
470	珠海华发外沙房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00	否
471	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		70.12	否
472	昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发		100.00	否
473	CHEUNGKOONPROPERTYLIMITED	香港	投资管理		100.00	否

474	CHEUNGYIPPROPERTYLIMITED	香港	投资管理		100.00	否
475	CHEUNGWAIPROPERTYLIMITED	香港	投资管理		100.00	否
476	CHEUNGKAMPROPERTYLIMITED	香港	投资管理		100.00	否
477	武汉华发宸丰房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
478	武汉华发睿光房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		70.12	否
479	武汉华发宸弘房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00	否
480	龙门县华昆房地产开发有限公司	龙门县	房地产开发		100.00	否
481	太仓华城置业有限公司	太仓市	房地产开发		60.00	否
482	沈阳华纳海川置业有限公司	沈阳市	房地产开发		50.20	否
483	广州华川实业发展有限公司	广州市	投资管理		50.20	否
484	北京铧顺海川置业有限公司	北京市	房地产开发		50.20	否
485	太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓市	房地产开发		60.00	否
486	南京铧融装饰工程有限公司	南京市	装修装饰		27.61	否
487	北京创盛海川置业有限公司	北京市	房地产开发		50.20	否
488	珠海华熠开发建设有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
489	武汉华川置业有限公司	武汉市	房地产开发		50.20	否
490	珠海华发西部房地产营销策划有限公司	珠海市	营销策划		100.00	否
491	珠海市横琴新区华发容闳高级中学有限公司	珠海市	教育服务		100.00	否
492	上海铧佰置业有限公司	上海市	房地产开发		50.20	否
493	珠海海阔投资发展有限公司	珠海市	投资管理		50.20	否
494	江门市融建房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		60.00	否
495	佛山华发天润置业有限公司	佛山市	房地产开发		51.00	否
496	山东华卓置业有限公司	青岛市	房地产开发		50.20	否
497	成都华锦焱弘实业有限公司	成都市	房地产开发		30.12	否
498	太仓华曦房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发		100.00	否
499	太仓华顺房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发		100.00	否
500	广州华坤实业发展有限公司	广州市	房地产开发		50.20	否
501	成都华枫锦业建设发展有限公司	成都市	建筑装饰		30.12	否
502	广州华佑房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		50.20	否
503	上海铧馥企业管理有限公司	上海市	企业管理		100.00	否
504	上海铧图企业管理有限公司	上海市	企业管理		100.00	否
505	上海铧雍企业管理有限公司	上海市	企业管理		100.00	否
506	上海铧翊企业管理有限公司	上海市	企业管理		100.00	否
507	珠海华发润鼎房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00	否
508	珠海华发鸿运房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00	否
509	厦门华发投资有限公司	厦门市	房地产开发	100.00	-	是
510	佛山华利房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发		100.00	否
511	佛山华标房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发		49.70	否
512	杭州铧烜置业有限公司	杭州市	房地产开发		100.00	否
513	广州华迪咨询有限公司	广州市	咨询与服务		100.00	否
514	广州华庚咨询有限公司	广州市	咨询与服务		100.00	否
515	绍兴铧瑞置业有限公司	绍兴市	房地产开发		25.60	否
516	绍兴铧拓置业有限公司	绍兴市	房地产开发		50.20	否
517	绍兴铧宜置业有限公司	绍兴市	房地产开发		25.60	否
518	HuafaSportsInternationalDevelopmentC	香港	其他服务		100.00	否

	ompanyLimited					
519	南京铧泓置业有限公司	南京市	房地产开发		29.20	否
520	武汉华发启隆房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		50.20	否
521	武汉华发宸禹房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		50.20	否
522	南京铧发置业有限公司	南京市	房地产开发		50.20	否
523	南京铧峥置业有限公司	南京市	房地产开发		50.20	否
524	HAZELTRENDLIMITED	香港	其他服务		100.00	否
525	HIGHLYVENTURESLIMITED	香港	其他服务		100.00	否
526	太仓华淞商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00		是
527	太仓华镧商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00		是
528	太仓华铖商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00		是
529	太仓华锦商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00		是
530	太仓华锎商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00		是
531	太仓华铎商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00		是
532	太仓华兴商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00		是
533	太仓华鹏商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00		是
534	苏州铧置房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	51.00		是
535	无锡铧顺置业有限公司	无锡市	房地产开发		50.20	否
536	无锡铧利置业有限公司	无锡市	房地产开发		50.20	否
537	苏州铧佰置业有限公司	苏州市	房地产开发		50.20	否
538	苏州铧科置业有限公司	苏州市	房地产开发		50.20	否
539	珠海华发连屏房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00	否
540	上海华蔓房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		50.20	否
541	上海华藤房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		50.20	否
542	绍兴铧泓房地产开发有限公司	绍兴市	房地产开发		51.00	否
543	石家庄铧铄置业有限公司	石家庄	房地产开发		100.00	否
544	石家庄铧郡置业有限公司	石家庄	房地产开发		100.00	否
545	绍兴铧灏置业有限公司	绍兴市	房地产开发		100.00	否
546	绍兴铧建置业有限公司	绍兴市	房地产开发		100.00	否
547	南京铧腾置业有限公司	南京市	房地产开发	51.00		是
548	徐州铧发置业有限公司*4	徐州市	房地产开发		19.43	否
549	广州华怡实业发展有限公司	广州市	投资管理		75.00	否
550	天津创锦海川置业有限公司	天津市	房地产开发		50.20	否
551	珠海华发屹盟房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00	否
552	西安创盛海川置业有限公司	西安市	房地产开发		50.20	否
553	无锡铧美房地产有限公司	无锡市	房地产开发		73.22	否
554	上海铧纳置业有限公司	上海市	房地产开发		75.00	否
555	珠海华焉投资有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
556	林芝华发商业经营管理有限公司	林芝市	商业经营管理		100.00	否
557	武汉华发睿治房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		70.12	否
558	珠海华桐投资有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
559	珠海华瑶投资有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
560	珠海华藐投资有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
561	武汉茂长悦华健康产业发展有限公司	武汉市	服务业		50.00	否
562	武汉茂享颐华医养管理服务有限公司	武汉市	服务业		50.00	否
563	广州华章房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00	否

564	广州华旬房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		75.00	否
565	广州华凯房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		50.20	否
566	沈阳铧欣置业有限公司	沈阳市	房地产开发		25.60	否
567	沈阳铧恒置业有限公司	沈阳市	房地产开发		50.20	否
568	珠海华骋商务服务有限公司	珠海市	商业经营管理		100.00	否
569	南京铧昭置业有限公司	南京市	房地产开发		50.20	否
570	南京铧佰置业有限公司	南京市	房地产开发		50.20	否
571	义乌兆华企业管理有限公司*3	义乌市	投资管理		17.07	否
572	杭州兆泽房地产有限公司	杭州市	房地产开发		17.07	否
573	义乌兆盈房地产有限公司	义乌市	房地产开发		17.07	否
574	南京铧福置业有限公司*1	南京市	房地产开发	51.00	49.00	是
575	西安铧富海川置业有限公司	西安市	房地产开发		50.20	否
576	西安华创海川置业有限公司	西安市	房地产开发		50.20	否
577	北京铧荣海川管理咨询有限公司	北京市	企业管理		50.20	否
578	北京铧兴海川管理咨询有限公司	北京市	企业管理		50.20	否
579	珠海铧能投资有限公司	珠海市	投资管理		100.00	否
580	无锡铧福置业有限公司	无锡市	房地产开发		50.00	否
581	上海郡泓装饰工程有限公司	上海市	装修装饰		100.00	否
582	沈阳铧佰置业有限公司	沈阳市	房地产开发		50.20	否
583	沈阳铧锦置业有限公司	沈阳市	房地产开发		50.20	否
584	珠海华枫房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		25.60	否
585	西安华创永兴置业有限公司	西安市	房地产开发		50.20	否
586	广东华发天浩房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发		60.00	否
587	湛江华发天润置业有限公司	湛江市	房地产开发		51.00	否
588	珠海横琴铧创设计咨询有限公司	珠海市	设计咨询		100.00	否
589	西安华创骐耀置业有限公司	西安市	房地产开发		28.46	否
590	珠海铧图商贸有限公司	珠海市	商业经营		100.00	否
591	武汉华川房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		50.20	否
592	上海浦锋房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		51.00	否
593	江门华标房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		100.00	否
594	珠海横琴华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	城市更新		100.00	否
595	北京华汎商业管理有限公司	北京市	商业经营		100.00	否
596	太仓海纳置业有限公司	太仓市	房地产开发		50.20	否
597	珠海华晖新能源科技有限公司	珠海市	新能源		100.00	否
598	南京铧辉装饰工程有限公司	南京市	装修装饰		100.00	否
599	佛山华赞商业服务有限公司	佛山市	房地产开发		100.00	否
600	南京铧徽置业有限公司	南京市	房地产开发	100.00		是
601	珠海华湖房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.20	否
602	珠海华旭新能源开发有限公司	珠海市	新能源	100.00		是
603	珠海华凯房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.20	否
604	太仓华仁房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	60.00		是
605	苏州禾发房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发		100.00	否
606	上海晋镧房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		60.00	否
607	南京铧隅房地产开发有限公司*2	南京市	房地产开发		24.60	否
608	威海墨芳城房地产开发有限公司	威海市	房地产开发		51.00	否

609	太仓铧福创盛置业有限公司	太仓市	房地产开发		50.20	否
610	珠海华毓房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.20	否
611	珠海华宴房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.20	否

注：*1 发行人通过直接或间接方式持有的上述公司股权已为发行人及发行人之子公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款及其他非流动负债设定质押。

*2 发行人对该子公司股东会职权中与财务和经营相关的事项能够进行单方决策，根据合作协议和股权转让协议，拥有实际控制权。

*3 发行人在该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，因此将其纳入合并范围。

*4 发行人在该子公司董事会中占有多数席位，能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

发行人及下属子公司对珠海琴发投资有限公司、珠海正汉置业有限公司、惠州和汇置业有限公司、湖南梦想滨水湾置业有限公司等公司持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：根据投资合作协议、公司章程约定，发行人及下属子公司在所属公司股东会、董事会的表决权均未达到控制条件，不能对其财务和经营决策实施控制。

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人持股比例未超过 50%的控股子公司其他股东情况如下：

序号	企业名称	持股比例
1	珠海华发运达房地产开发有限公司	50.00
2	南京华幜钜盛房地产开发有限公司	50.00
3	嘉兴新锦置业有限公司	34.00
4	武汉华璋房地产开发有限公司	50.00
5	上海高都置业有限公司	30.32
6	温州京都城房地产开发有限公司	28.80
7	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	32.55
8	天津金耀置业有限公司	32.55
9	广州华耀房地产开发有限公司	49.70
10	珠海华发正方城市更新开发有限公司	32.50
11	龙景房地产（杭州）有限公司	50.00
12	CHEERFUL AGE COMPANY LIMITED	50.00
13	清远市鹏翔房地产开发有限公司	49.78
14	江门华铭房地产开发有限公司	49.84
15	珠海华发广生房产开发有限公司	40.00
16	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司	30.00
17	湖北广家洲投资有限公司	30.00
18	湖北迎宾地产有限公司	30.00
19	珠海市海润房地产开发有限公司	41.25

20	大连万腾置业有限公司	50.00
21	无锡铧安置业有限公司	30.12
22	广东景晟装饰工程有限公司	41.25
23	武汉地华志合房地产开发有限公司	50.00
24	武汉华晟乾茂置业有限公司	50.00
25	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	50.00
26	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	50.00
27	天津瑞辉商业管理有限公司	49.66
28	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	49.66
29	广东湛蓝房地产发展有限公司	50.00
30	杭州铧钰置业有限公司	50.00
31	珠海华发立美房产开发有限公司	50.00
32	成都华锦联弘房地产开发有限公司	37.65
33	中山市铧新置业有限公司	50.00
34	珠海华茂天城置业发展有限公司	25.10
35	珠海华茂金成置业发展有限公司	25.10
36	沈阳中东港商业地产开发有限公司	48.58
37	南京铧耀房地产开发有限公司	27.61
38	苏州华恒商用置业有限公司	38.00
39	珠海华桐房地产开发有限公司	40.00
40	青岛华灿置业有限公司	46.00
41	昆明华创云房地产开发有限公司	20.08
42	无锡铧博置业有限公司	30.12
43	南京铧融装饰工程有限公司	27.61
44	成都华锦焱弘实业有限公司	30.12
45	成都华枫锦业建设发展有限公司	30.12
46	佛山华标房地产开发有限公司	49.70
47	绍兴铧瑞置业有限公司	25.60
48	绍兴铧宜置业有限公司	25.60
49	南京铧泓置业有限公司	29.20
50	徐州铧发置业有限公司	19.43
51	武汉茂长悦华健康产业发展有限公司	50.00
52	武汉茂享颐华医养管理服务有限公司	50.00
53	沈阳铧欣置业有限公司	25.60
54	义乌兆华企业管理有限公司	17.07
55	杭州兆泽房地产有限公司	17.07
56	义乌兆盈房地产有限公司	17.07
57	无锡铧福置业有限公司	50.00
58	珠海华枫房地产开发有限公司	25.60

59	西安华创骐耀置业有限公司	28.46
60	南京铧隅房地产开发有限公司	24.60

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围明细如下：

序号	企业名称	持股比例
1	北京星泰通府置业有限公司	51.00
2	广州华发时代实业有限公司	51.00
3	湖南梦想滨水湾置业有限公司	51.00
4	惠州和汇置业有限公司	60.00
5	太仓华仁房地产开发有限公司	60.00
6	珠海华发凤凰房产开发有限公司	51.00
7	珠海华发广昌房产开发有限公司	51.00
8	珠海华发桂园房产开发有限公司	51.00
9	珠海华发坭湾房产开发有限公司	51.00
10	珠海华发婆石房产开发有限公司	51.00
11	珠海华发五福房产开发有限公司	51.00
12	珠海华发新城置业有限公司	55.00
13	珠海华发银坑房产开发有限公司	51.00
14	珠海华发月堂房产开发有限公司	51.00
15	珠海华方物业运营管理有限公司	51.00
16	珠海琴发投资有限公司	60.00
17	珠海市碧湖房地产开发有限公司	100.00
18	珠海市恒华教育投资有限公司	80.00
19	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	100.00
20	珠海正汉置业有限公司	51.00
21	HUAAOSPORTSGROUPCOLTD	51.00

经国泰君安核查，上述发行人子公司范围真实、准确、完整，子公司均依法设立并有效存续，发行人取得了必要权属证明或其它控制权文件，不存在重大权属纠纷。发行人所持有的上述子公司股权不存在质押或其他受限情形。

十六、发行人存在主要风险

主承销商经过对发行人基本情况、本期公司债券发行情况进行调查认为募集说明书已充分、完整地揭示了发行人的主要风险因素。本期债券及发行人面临的风险主要包括：

（一）发行人的相关风险

1、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。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人各期的存货周转率分别为 0.16、0.21、0.18 和 0.09。**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，2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末的合并报表资产负债率分别为 81.51%、80.31%、72.99%和 72.76%，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 56.51%、63.98%、55.16%和 54.25%。**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

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 280.35 亿元、291.09 亿元、360.61 亿元和 132.78 亿元。**近年来公司预收售楼回款变化较大，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，可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本次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

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人投资活动现金

流量净额分别为-321.28 亿元、-610.12 亿元、-439.86 亿元和-164.74 亿元，筹资活动现金流量净额分别为 107.81 亿元、487.86 亿元、150.27 亿元和 53.13 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。2019-2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人存货账面价值分别为 1,590.45 亿元、2,113.75 亿元、2,173.78 亿元和 2,281.65 亿元，占资产总额的比重分别为 67.94%、65.68%、61.22%和 61.21%。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，虽然发行人在近三年末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 2022 年 6 月末，发行人受限资产合计 691.02 亿元，占期末资产总额的 18.54%。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。2013 年以来，随着楼市逐渐回暖，一、二线城市房价上涨，三、四线城市供应量增加，房地产企业在重点城市的拿地热情持续上涨，大型品牌房企在北京、上海、广州、杭州等地不断上演抢地大战，“地王”频现，导致一线城市的土地越来越难获取。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

发行人的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使发行人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。发行人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。

发行人财务部门持续监控公司利率水平。**利率上升会增加新增有息负债的成本以及公司尚未付清的以浮动利率计息的有息负债的利息支出，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）对外担保风险

截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保余额为 1,065,379.36 万元，占期末净资产的比例为 10.49%。公司已根据《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。**但由于对外担保金额较大，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。**

2、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，如上海、广州、南京、苏州、武汉、威海和南宁等，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产项目仍集中在以珠海为中心的珠三角地区、长江三角洲及长江沿线，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 2022 年 6 月末，公司归属于母公司所有者权益 2,027,421.37 万元、少数股东权益 8,125,306.26 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。**

3、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大会、董事局、监事会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、监事和高管出现缺位，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。**

4、政策风险

（1）宏观调控政策风险

房地产行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。

国家根据房地产行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 年以下住房交易征全额征收增值税，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定调商品房的居住属性，而非用于炒作，亦体现了本次调控的决心和力度。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。

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，

并在近两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。

5、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。**

6、库存风险

发行人以珠海为核心，项目分布在珠海、中山、广州、上海、武汉、大连、沈阳等城市。**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，会影响发行人部分项目的销售节奏。**

7、其他风险

（1）受疫情影响风险

受新冠肺炎疫情影响，2021 年发行人在华中区域出现销售金额和面积下滑等情况。随着疫情防控形势逐渐好转，各行业复工率逐步提升，加之发行人加强经营管理，发行人房地产开发销售情况已逐渐恢复。**但是，若未来疫情防控形势恶化或疫情对经济的负面影响超出预期，可能对发行人物业销售和回款产生不利影响，进而影响发行人的经营业绩和偿债能力。**

（二）本次债券的投资风险

1、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，**由于本次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次债券的投资者的实际投资收益存在不确定性。**

2、流动性风险

本次债券发行完毕后，将申请在上海证券交易所上市交易。由于本次债券具体上市审批事宜需要在本次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次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次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。**

3、偿付风险

本次债券不设担保，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。**但在本次债券存续期内，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次债券本息，**

从而使得投资者面临一定的偿付风险。

4、本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，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次债券的还本付息风险，**但是在本次债券存续期内，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，进而影响本次债券持有人的利益。**

5、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**本次债券存续期内，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，进而影响本次债券本息的偿付。**

十七、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告〔2018〕年 22 号）的要求，国泰君安作为本项目的主承销商，对国泰君安及发行人是否存在聘请第三方机构或个人（以下简称“第三方”）的行为进行了核查，具体核查情况如下：

（一）主承销商有偿聘请第三方的核查

经核查，国泰君安在本项目中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为，亦不存在未披露的聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

（二）发行人有偿聘请第三方的核查

经核查，发行人就本项目聘请了主承销商国泰君安证券股份有限公司、大华会计师事务所（特殊普通合伙）、广东恒益律师事务所，以上机构均为本项目依法需聘请的证券服务机构。除此之外，发行人不存在直接或间接有偿聘请第三方行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

经核查，发行人上述有偿聘请其他第三方的行为合法合规，符合《关于加

强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

十八、主承销商核查的其他事项

前次募集资金使用情况的核查：

发行人前次公开发行公司债券系根据中国证券监督管理委员会《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[2021]1115 号和证监许可[2021]1014 号），发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的住房租赁专项公司债券和公开发行面值总额不超过 60 亿元的公司债券。

（一）发行人于 2021 年 7 月 28 日成功发行珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），发行规模为 5.00 亿元。募集资金 3.50 亿元用于公司住房租赁项目，1.50 亿元用于补充公司流动资金、偿还有息债务。

根据《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，其中 3.50 亿元拟用于公司住房租赁项目，1.50 亿元拟用于补充公司流动资金、偿还有息债务。

（二）发行人于 2021 年 9 月 9 日成功发行 珠海华发实业股份有限公司 2021 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 20.00 亿元。募集资金全部用于偿还“16 华发 05”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

根据《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还“16 华发 05”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

（三）发行人于 2021 年 12 月 15 日成功发行 珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模为 15.00 亿元。募集资金全部用于偿还“18 华发 03”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

根据《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用

于偿还“18 华发 03”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

（四）发行人于 2022 年 4 月 27 日成功发行珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），其中品种一发行规模为 3.90 亿元，品种二发行规模 3.00 亿元。募集资金全部用于偿还“19 华发 02”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金。

根据《珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还“19 华发 02”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金。

（五）发行人于 2022 年 9 月 8 日成功发行珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模为 5.00 亿元。募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还“19 华发 04”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金；

根据《珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，该期债券的募集资金在扣除发行费用后拟用于偿还“19 华发 04”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金。

发行人前次公开发行公司债券募集资金用途符合相关批准文件及公告内容，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况，不存在《证券法》第十七条第一款第（二）项规定的禁止发行的情形。

十九、不适用情况说明

无。

二十、关于增信措施和投资者保护条款的核查意见

本次债券无增信措施。

发行人就本次债券设置了投资者保护条款如下：

（一）发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金等。

在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

近三年末，发行人的货币资金分别为2,608,041.66万元、4,364,175.95万元和4,999,394.62万元，分别占当年总资产的比重分别为11.14%和13.56%和14.08%。华发股份货币资金余额2020年末较2019年末增加1,756,134.29万元，增长67.34%，主要系销售回款增加所致。2021年末较2020年末增加635,218.67万元，增长14.56%，主要系销售回款增加所致。2021年末，发行人货币资金499.94亿元，未受限制货币资金497.17亿元，充裕的货币资金是发行人按时偿还本次债券的重要资金来源。

2、为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

（1）发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（2）发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

（3）如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述条款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本章“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在“一、发行人偿债保障措施承诺”第（二）条第2款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券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，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：

（1）在30自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

（2）在15自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于30自然日内落实相关方案。

2、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。

二十一、结论性意见

经国泰君安核查，发行人公开发行公司债券符合法律法规规定的发行条件，发行人已履行规定的内部决策程序，相关中介机构具有参与发行公司债券的资格，募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整和符合规范要求，债券持有人会议规则和债券受托管理协议符合相关规定。

第四节 主承销商内核程序及内核意见

国泰君安根据《公司法》、《证券法》、《证券公司投资银行业务内部控制指引》等规定，制定了公司投行业务《内部控制管理办法》、《立项评审管理办法》、《内核管理办法》等制度，对开展债券承销业务的尽职调查、立项评审、内核评审及相关工作进行规范，建立健全相关机制，并遵照规定的流程进行项目审核。

一、立项程序

（一）立项审核流程

投行事业部设立立项评审委员会，履行立项审议决策职责，对投资银行类项目是否予以立项做出决议。投行事业部制订投资银行类业务立项评审相关管理办法，明确立项评审委员会、质量控制团队的职责、立项标准和程序、立项审议的具体规则和表决机制、立项评审委员的基本条件等内容。

立项评审委员根据投资银行类业务项目立项评审标准，对申请立项的项目进行审议，并独立发表意见行使表决权，不得参与可能存在利益冲突、利害关系项目的审议和表决。

立项评审委员会通过现场、通讯、书面表决等方式履行职责，以投票表决方式对投资银行类项目立项事项做出决议。未经立项审议通过的投资银行类项目，公司不得与客户签订正式业务合同。

每次参加立项评审会议的委员人数不得少于 5 人。其中，来自内部控制部门的委员人数不得低于参会委员总人数的 1/3。通过立项的决议应当经 2/3 及以上的参会立项委员表决同意。立项决议制作书面或电子文件，并由参与表决委员确认。

（二）项目立项表决情况

1、针对承销事项的立项审核

立项会议时间：2022 年 10 月 17 日

立项评审结果：通过

2、针对受托事项的立项审核

立项会议时间：　　2022 年 10 月 17 日

立项评审结果：　　通过

（三）项目质量控制

项目组长是项目质量控制的第一责任人。同时为加强项目质量控制，降低项目风险，投行质控通过现场核查、问询、审阅会议纪要和备忘录、查验工作底稿和尽职调查工作日志、跟踪项目执行情况等手段和方式，对项目人员的尽职调查过程和结果予以检查、督导和控制。

项目立项申请通过后，业务人员应将项目开展过程中的有关文件、资料、会议备忘录等材料及时录入项目档案。投行质控部对项目质量跟踪实行节点控制，并根据项目实际情况不定期与业务人员进行工作沟通。

二、内核程序

（一）内部审核流程

公司设立内核委员会，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见，决定是否向证券监管部门提交、报送和出具证券发行上市申请文件。内核委员会由内核风控部、投行质控部、法律合规部等部门资深人员组成。参与内核会议审议的内核委员不得少于 7 人，同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经 2/3 以上的参会内核委员表决通过。内核会议的表决结果有效期为 6 个月。内核程序如下：

（1）出具质量控制报告：投行质控部在完成底稿验收后出具质控报告，并提交内核风控部；

（2）内核申请：项目组在底稿验收通过后，在公司内核系统提出项目内核申请，并同时提交相关申报材料和问核文件；

（3）内核受理：内核风控部专人对内核申请材料进行初审，满足受理条件的，安排内核会议和内核委员；

（4）召开内核会议：各内核委员在对项目文件和材料进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告，重点关注审议项目和信息披露内容是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，并独立发表审核意见。

（5）落实内核审议意见：内核风控部汇总内核委员意见，并跟踪项目组落

实、回复和补充尽调情况；

（6）投票表决：根据内核会议审议情况和项目组对内核审议意见的回复、落实情况，内核委员独立投票表决。

（二）项目内核表决情况

1、针对承销事项的内核审议

内核会议时间：2022 年 12 月 7 日

内核审议结果：通过

2、针对受托事项的内核审议（如有）

内核会议时间：2022 年 12 月 7 日

内核审议结果：通过

三、项目立项审核及内部审核关注的主要问题及意见回复

（一）项目立项审核关注的主要问题及意见回复

1、请说明发行人最近一期其他非流动负债具体构成；

回复：

发行人最近一期末其他非流动负债具体构成如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末余额	2021 年末余额
开源-华发租赁住房资产支持专项计划*1	359,700.00	359,700.00
商业地产抵押贷款支持票据*2	503,390.00	84,900.00
购房尾款收益权融资款	126,745.00	86,490.56
套期工具	3,631.97	-
未到期应付利息	14,640.32	2,878.25
减：一年内到期的其他非流动负债	13,495.00	2,952.85
合计	**994,612.29**	**531,015.96**

注 1：公司以拥有的租赁住房作为基础资产，聘请前海开源资产管理有限公司为计划管理人，设立中联前海开源-华发租赁住房资产支持专项计划，并通过专项计划发行租赁住房资产支持证券进行融资，截至 2022 年 6 月 30 日共融资 35.97 亿元。

注 2：公司在中国银行间市场发行商业地产抵押支持票据，贷款期限 3×6 年或 3×7 年（其中 300 万元将于一年内偿还），贷款期间每隔 3 年双方均有权提前偿还或收回，每隔 3 年双方可协商调整贷款利率，上述贷款以公司存货进行抵押，同时公司提供担保保证。

2、请说明发行人其他权益工具逐年下降原因，永续债融资是否受限；

回复：

发行人其他权益工具逐年下降，主要系其他权益工具为永续信托产品，报告期内发行人逐步减少非标融资，永续信托融资到期后未续作，故其他权益工具逐年下降。

3、请说明发行人目前在手批文情况以及剩余可发额度；

回复：

发行人近一年公司信用类债券在手批文情况以及剩余可发额度如下表所示：

单位：亿元

债券类型	申报时间	申报金额	注册金额	剩余额度	注册时间	交易场所
公司债券	2021 年	60.00	60.00	13.10	2021-03-26	上交所
住房租赁专项公司债券	2021 年	50.00	50.00	45.00	2021-03-31	上交所
超短期融资券	2021 年	50.00	50.00	25.60	2021-05-11	银行间债券市场
中期票据	2022 年	40.00	40.00	24.00	2022-06-21	银行间债券市场
资产支持证券	2022 年	40.00	40.00	40.00	2022-07-11	上交所
资产支持证券	2022 年	20.00	20.00	20.00	2022-06-17	上交所
资产支持证券	2022 年	6.00	6.00	6.00	2022-07-25	上交所
资产支持证券	2021 年	50.00	50.00	28.44	2021-12-06	上交所
次级债券	2022 年	20.00	20.00	10.00	2022-04-28	上交所
合计		**336.00**	**336.00**	**212.14**		

发行人拟于本次债券申报时申请注销公司债券额度 13.10 亿元。

4、请说明目前发行人存续小公募规模，申报规模是否匹配；

回复：

截至本回复出具日，发行人存续公司债券规模 128.80 亿元，未来两年内到期或回售规模 125.80 亿元。发行人的募集资金用途当前政策指导为借新还旧，本次立项申报规模 100 亿元，在到期和回售金额的范围内。本次债券的募集资金扣除发行费用后拟用于于偿还到期公司债券或公司债券回售、到期债务、补充流动资金、公司并购项目支出及配套的流动资金支出以及监管部门批准的其

他用途。

项目组将在内核前进一步与发行人确定申报计划，合理考虑债券申报规模。

单位：亿元

证券简称	证券类别	剩余期限	票面利率（%）	当前余额	起息日期	到期日期
21 华发 05	一般公司债	1.1863+3	4.99	15.00	2021-12-17	2026-12-17
22 华发 03	一般公司债	1.9288+3	4.80	5.00	2022-09-13	2027-09-13
22 华发 02	一般公司债	2.5534+2	4.90	3.00	2022-04-29	2027-04-29
22 华发 01	一般公司债	1.5534+3	4.70	3.90	2022-04-29	2027-04-29
21 华发 03	一般公司债	0.9260+3	4.69	20.00	2021-09-13	2026-09-13
21 华住 01	一般公司债	0.8027+3	4.68	5.00	2021-07-30	2026-07-30
21 华发 01	私募债	0.2740+3	4.98	19.20	2021-01-18	2026-01-18
20 华发 05	一般公司债	0.0959+3	3.89	9.20	2020-11-12	2025-11-12
20 华发 04	一般公司债	1.0904+2	4.19	15.00	2020-11-12	2025-11-12
20 华发 03	私募债	0.0767+3	4.38	5.20	2020-11-05	2025-11-05
20 华发 02	一般公司债	0.3753+2	3.38	15.80	2020-02-24	2025-02-24
19 华发 03	私募债	1.8603	5.00	5.00	2019-08-19	2024-08-19
19 华发 01	私募债	1.3781	5.10	7.50	2019-02-25	2024-02-25
合计				**128.80**		

5、请说明发行人目前融资渠道是否畅通，是否存在资金紧张情况，二级市场债券价格是否稳定；

回复：

发行人目前融资渠道整体较为畅通，发行人虽然为房地产企业，但是受益于“三条红线”的快速转绿，2021 年末现金短债比 1.5 倍，剔除预收款后的资产负债率 68%，净负债率 94%，负债结构处于发行人上市以来较好阶段。由于发行人符合政策“三条红线”的限制条件，整体融资环境有所改善。并且，随着发行人近期经营业绩快速提升，营收情况较好，资产质量和抗风险的能力增强，进一步增强了投资者信心。

间接融资方面，发行人与银行合作情况良好，金额机构授信额度 2,132.12 亿元，已用额度 803.29 亿元，剩余额度 1,328.82 亿元，发行人信用状况良好，间接融资渠道较为通畅。

单位：亿元

序号	金融机构	已批额度	已用额度	剩余额度

1	中信银行	190.00	121.92	68.08
2	建设银行	80.00	43.76	36.24
3	中国银行	150.00	50.47	99.53
4	广发银行	125.00	54.01	70.99
5	兴业银行	200.00	30.94	169.06
6	交通银行	100.00	42.89	57.11
7	农业银行	81.38	37.52	43.86
8	华夏银行	63.00	35.39	27.61
9	上海银行	68.00	18.85	49.15
10	工商银行	120.00	7.00	113
11	平安银行	160.00	58.13	101.87
12	北京银行	60.00	26.95	33.05
13	华润银行	32.00	32.00	0
14	浙商银行	60.00	36.50	23.5
15	光大银行	126.00	44.54	81.46
16	招商银行	30.00	2.74	27.264
17	邮储银行	100.00	15.85	84.15
18	厦门国际	18.00	5.00	13
19	江苏银行	50.00	9.75	40.25
20	顺德农商	26.00	9.08	16.92
21	华兴银行	30.00	18.38	11.62
22	创兴银行	2.00	2.00	0
23	珠海农商	6.50	3.96	2.54
24	恒丰银行	5.68	2.95	2.7273
25	广州银行	44.10	5.60	38.5
26	宁波银行	36.00	16.00	20
27	东亚银行	50.00	2.16	47.84
28	浦发银行	111.46	62.46	49
29	汉口银行	7.00	6.50	0.5
合计		**2,132.12**	**803.29**	**1,328.82**

直接融资方面，发行人近一年公司信用类债券在手批文额度以及剩余可发额度 336.00 亿元，未使用额度 212.14 亿元。

近一年，发行人发行债券金额 87.76 亿元，整体融资渠道较为通畅。

单位：亿元、%

证券简称	证券类别	剩余期限	票面利率	当前余额	起息日期	到期日期
22 华发 03	一般公司债	1.9288+3	4.80	5.00	2022-09-13	2027-09-13
22 华发实业 MTN002B	一般中期票据	1.8301+3	4.70	10.00	2022-08-08	2027-08-08

22 华发实业 MTN002A	一般中期票据	2.8301+2	4.85	6.00	2022-08-08	2027-08-08
华发 RH1C	证监会主管 ABS	17.7699	-	3.06	2022-07-13	2040-07-13
华发 RH1A	证监会主管 ABS	17.7699	5.39	18.50	2022-07-13	2040-07-13
22 华发实业 MTN001A	一般中期票据	2.7342+2	4.94	12.00	2022-07-04	2027-07-04
22 华发实业 MTN001B	一般中期票据	1.7342+3	4.79	18.00	2022-07-04	2027-07-04
22 华发 02	一般公司债	2.5534+2	4.90	3.00	2022-04-29	2027-04-29
22 华发 01	一般公司债	1.5534+3	4.70	3.90	2022-04-29	2027-04-29
22 华发实业 ABN001 优先	交易商协会 ABN	19.5068	5.50	6.00	2022-04-26	2042-04-08
22 华发实业 ABN001 次	交易商协会 ABN	19.5068	-	0.30	2022-04-26	2042-04-08
华发股份 4.2% N20230126	海外债	0.2959	4.20	2.00	2022-01-27	2023-01-26
合计				**87.76**		

二级市场价格：

近期发行人债券二级市场成交较为活跃，主要为溢价成交，价格较为稳定。





数据来源：DM 查债通

6、我司多次承做发行人及华发集团公司债、ABS 及协会产品，请说明我司在华发集团直接融资方面的业务集中度情况；

回复：

截至目前，华发集团存续债券（含资产证券化产品）余额 1,171.48 亿元，国泰君安协助华发集团及子公司发行债券规模 318.47 亿元，占比 27.19%，国泰君安实际承销份额 128.06 亿元，占比 10.93%。

单位：亿元

主体名称	起息日期	债券简称	发行金额	承销金额
华发集团	2022/06/27	22 珠华 Y1	10.00	1.96
	2022/04/25	22 华发集团 MTN006	5.00	2.50
	2022/03/21	22 华发集团 MTN005B	3.00	1.50
	2022/03/21	22 华发集团 MTN005A	7.00	3.50
	2022/03/14	22 华发集团 MTN004	5.00	2.00
	2022/01/18	22 华发集团 MTN001	10.00	5.00
	2021/06/01	21 珠华 02	8.00	2.67
	2021/03/11	21 珠华 G1	10.00	3.30
	2021/02/05	21 珠华 01	15.00	5.00
	2020/12/09	20 华发 Y4	10.00	2.32
	2020/12/01	20 珠华 01	15.00	3.90
	2020/11/04	20 华发集团 MTN004	5.00	2.50
	2020/10/27	20 华发 Y3	10.00	1.50
	2020/09/18	20 华发集团 MTN002	10.00	5.00
	2020/08/27	20 华发集团 MTN001	5.00	1.88
	2020/08/20	20 华发 Y2	15.00	5.00
	2020/08/05	20 华发集团 02	7.00	3.50
	2020/06/24	20 华发 Y1	10.00	3.00
	2022/03/08	22 润华 ABN001 优先/次	10.00	6.00
	2022/06/29	22 润华 ABN002 优先/次	10.00	8.00
华发综合	2022/01/24	22 华综 01	10.00	2.00
华发股份	2022/04/27	22 华发 02	3.00	1.56
	2022/04/27	22 华发 01	3.90	1.71
	2021/12/16	21 华发 05	15.00	5.59
	2021/09/10	21 华发 03	20.00	9.93
	2022/07/04	22 华发实业 MTN001A	12.00	7.00
	2022/07/04	22 华发实业 MTN001B	18.00	17.00
	2022/03/01	华发商都 CMBS	35.01	6.05
	2022/07/13	华发 RH1A	21.56	7.19
合计			**318.47**	**128.06**

（二）内部审核关注的主要问题及意见回复

1、华发股份实际资产负债率较高，且集团和股份均在融资，后续需关注华发集团整体的偿债压力。

回复：

近三年及一期，发行人资产负债率分别为81.51%、80.31%、72.99%和72.76%，基于三条红线转绿色，呈现了显著的下降。包括发行人近期计划定增，将有利于改善资产负债情况。

近一期末，华发集团有息负债期限结构具体情况如下：

近一期末华发集团有息负债期限结构表

单位：万元，%

项目	2022年6月30日	
	金额	占比
1年内	9,588,711.07	33.08
1-2年	6,139,694.70	21.18
2-3年	6,366,596.47	21.96
3-4年	2,515,166.22	8.68
4-5年	2,186,963.12	7.55
5年以上	2,188,121.08	7.55
合计	**28,985,252.66**	**100.00**

华发集团1年内到期的有息负债金额为9,588,711.07万元，占比33.08%；1-2年内到期的金额为6,139,694.70万元，占比21.18%；2-3年内到期的金额为6,366,596.47万元，占比21.96%；3-4年内到期的金额为2,515,166.22万元，占比8.68%；4-5年内到期的金额为2,186,963.12万元，占比7.55；5年以上到期的金额为2,188,121.08万元，占比7.55%。针对华发集团整体的偿债压力，项目组分析如下：

（1）直接融资方面

华发集团直接融资渠道畅通，2022年至今，华发集团及下属子公司发行债券合计311.76亿元，主要用于偿还有息负债。同时，华发集团严格遵循“控负债”发展战略，2022年至今，华发集团及下属子公司发行债券的募集资金用途主要为“借新还旧”，即偿还公司存量债务，努力控制自身负债敞口，有效缓解了集团整体偿债压力。2022年以来具体发债明细如下表所示：

表2022年以来华发集团及下属子公司债券发行金额和募集资金用途情况表

单位：亿元

证券简称	华发集团名称	发行规模	起息日期	募集资金用途
22 华发集团 MTN001	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-01-18	本期中期票据发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
22 华综 01	珠海华发综合发展有限公司	10.00	2022-01-24	本期债券的募集资金扣除发行费用后,拟全部用于置换已兑付公司债券"20 华综 Y4"的本金.
22 华发集团 MTN002	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-02-23	本期中期票据发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
22 华发 MTN003	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-03-02	本期中期票据发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),全部用于偿还华发集团存量债券本金及利息.
22 华发集团 MTN004	珠海华发集团有限公司	5.00	2022-03-14	本期中期票据发行规模为不超过人民币 5 亿元(含 5 亿元),全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
22 华发集团 MTN005A	珠海华发集团有限公司	7.00	2022-03-21	本期中期票据发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),全部用于偿还华发集团存量债务本金.
22 华发集团 MTN005B	珠海华发集团有限公司	3.00	2022-03-21	本期中期票据发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),全部用于偿还华发集团存量债务本金.
22 华发集团 SCP004	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-03-23	本期超短期融资券募集资金 10 亿元,全部用于偿还华发集团借款.
22 华发集团 CP001	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-03-29	本期短期融资券募集资金 10 亿元,全部用于偿还华发集团存量债务.
22 华发集团 SCP005	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-04-21	本期超短期融资券募集资金 10 亿元,全部用于偿还华发集团及其下属公司的有息负债.
22 华发集团 MTN006	珠海华发集团有限公司	5.00	2022-04-25	本期中期票据发行规模为不超过人民币 5 亿元(含 5 亿元),全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
22 华发实业 ABN001 优先	珠海华发实业股份有限公司	6.00	2022-04-26	-
22 华发实业 ABN001 次	珠海华发实业股份有限公司	0.30	2022-04-26	-
22 华发集团 MTN007	珠海华发集团有限公司	5.00	2022-04-28	本期中期票据基础发行规模为人民币 0 亿元,发行规模上限为人民币 5 亿元,全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
22 华发 02	珠海华发实业股份有限公司	3.00	2022-04-29	本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还"19 华发 02"的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金.
22 华发 01	珠海华发实业股份有限公司	3.90	2022-04-29	本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还"19 华发 02"的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金.
22 华发集团 MTN008	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-06-08	本期中期票据发行规模为人民币 10 亿元,全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
22 华发集团 MTN009A	珠海华发集团有限公司	5.00	2022-06-20	本期中期票据发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
22 华发集团 MTN009B	珠海华发集团有限公司	5.00	2022-06-20	本期中期票据发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
22 珠华 Y1	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-06-27	本期债券发行规模为不超过 10 亿元(含 10 亿元),募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券.
22 华发实业 MTN001A	珠海华发实业股份有限公司	12.00	2022-07-04	本期发行中期票据基础发行规模 10.00 亿元,发行金额上限 30.00 亿元,扣除发行费用后,拟全部用于偿还“21 华发实业 SCP001”,“19 华发实业 MTN001”,“21 华发实业 SCP002”和“21 华发实业 SCP003”本金和利息.
22 华发实业	珠海华发实业	18.00	2022-07-04	本期发行中期票据基础发行规模 10.00 亿元,发行金额上

MTN001B	股份有限公司			限 30.00 亿元,扣除发行费用后,拟全部用于偿还“21 华发实业 SCP001”,“19 华发实业 MTN001”,“21 华发实业 SCP002”和“21 华发实业 SCP003”本金和利息.
22 华发集团 MTN010(科创票据)	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-07-13	本期中期票据发行规模为人民币 10 亿元,其中 5 亿元用于偿还华发集团存量债务本金及利息,5 亿元通过子公司以基金出资形式用于支持科技创新企业发展.
华发 RH1A	珠海华发实业股份有限公司,佛山华枫房地产开发有限公司	18.50	2022-07-13	-
华发 RH1C	佛山华枫房地产开发有限公司,珠海华发实业股份有限公司	3.06	2022-07-13	-
22 华发集团 SCP006	珠海华发集团有限公司	5.00	2022-07-15	本期超短期融资券发行规模为人民币 5 亿元,其中 1.4 亿元用于偿还华发集团存量债务融资工具,3.6 亿元用于偿还金融机构借款.
22 华发集团 MTN011A	珠海华发集团有限公司	5.00	2022-07-22	本期中期票据基础发行规模为 0 亿元,发行金额上限为 10 亿元,全部用于偿还华发集团及纳入合并报表范围的子公司的存量有息负债.
22 华发集团 MTN011B	珠海华发集团有限公司	5.00	2022-07-22	本期中期票据基础发行规模为 0 亿元,发行金额上限为 10 亿元,全部用于偿还华发集团及纳入合并报表范围的子公司的存量有息负债.
22 华发实业 MTN002A	珠海华发实业股份有限公司	6.00	2022-08-08	本期中期票据基础发行规模 0.00 亿元,发行金额上限 20.00 亿元,扣除发行费用后拟全部用于偿还华发集团的债务融资工具本息.
22 华发实业 MTN002B	珠海华发实业股份有限公司	10.00	2022-08-08	本期中期票据基础发行规模 0.00 亿元,发行金额上限 20.00 亿元,扣除发行费用后拟全部用于偿还华发集团的债务融资工具本息.
22 华发集团 MTN012A	珠海华发集团有限公司	6.00	2022-08-16	本期中期票据发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),全部用于偿还华发集团存量债务本金.(21 华发集团 SCP012)
22 华发集团 MTN012B	珠海华发集团有限公司	4.00	2022-08-16	本期中期票据发行规模为不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),全部用于偿还华发集团存量债务本金.(21 华发集团 SCP012)
22 华发集团 SCP007	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-09-05	本期超短期融资券发行规模为 10 亿元,全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
22 华发 03	珠海华发实业股份有限公司	5.00	2022-09-13	本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还"19 华发 04"的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金.
22 华发集团 SCP008	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-09-28	本期超短期融资券发行规模为 10 亿元,全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
22 华发优	珠海华发实业股份有限公司	5.70	2022-10-11	-
22 华发次	珠海华发实业股份有限公司	0.30	2022-10-11	-
22 华发集团 SCP009	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-10-17	本期超短期融资券发行规模为 10 亿元,全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.

22 珠华 01	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-10-20	本期债券发行规模为 20 亿元(其中基础发行额为 10 亿元,弹性配售额为 10 亿元).本期债券拟全部用于补充营运资金.
22 华发集团 01	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-10-20	本期债券发行规模为 20 亿元(其中基础发行额为 10 亿元,弹性配售额为 10 亿元).本期债券拟全部用于补充营运资金.
22 华发集团 SCP010	珠海华发集团有限公司	10.00	2022-10-26	本期超短期融资券发行规模为 10 亿元,全部用于偿还华发集团存量债务本金及利息.
合计		311.76	-	-

储备批文方面，华发集团在手批文剩余额度较充足。华发集团及子公司近一年公司信用类债券注册情况如下表所示：

单位：亿元

公司名称	债券类型	债券名称	注册金额	剩余额度	注册时间	到期时间	交易场所
珠海华发集团有限公司	优质公司债	珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券	200.00	97.00	2020-04-17	2022-12-31	深交所
	短期公司债	珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行短期公司债券	200.00	185.00	2020-07-29	2022-12-31	上交所
	企业债	2022 年珠海华发集团有限公司公司债券	45.00	35.00	2022-09-01	2024-09-01	银行间债券市场/深交所
	债务融资工具（DFI）	珠海华发集团有限公司关于发行 2022-2024 年度债务融资工具	-	-	2022-08-24	2024-08-24	银行间债券市场
珠海华发综合发展有限公司	一般公司债券	珠海华发综合发展有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	70.00	60.00	2021-09-17	2023-09-17	上交所
	中期票据	珠海华发综合发展有限公司 2022 年度第一至三期中期票据	50.00	50.00	2022-10-11	2024-10-11	银行间债券市场
珠海华发投资控股集团有限公司	一般公司债券	珠海华发投资控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	50.00	50.00	2022-03-16	2024-03-16	深交所
	纾困专项公司债券	珠海华发投资控股有限公司	30.00	24.00	2020-07-22	2022-12-31	深交所

		2020 年面向专业投资者公开发行纾困专项公司债券					
珠海华发实业股份有限公司	公司债券	珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	60.00	13.10	2021-03-26	2023-03-26	上交所
	住房租赁专项公司债券	珠海华发实业股份有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）	50.00	45.00	2021-03-31	2023-03-31	上交所
	超短期融资券	珠海华发实业股份有限公司 2021-2023 年超短期融资券	50.00	25.60	2021-05-11	2023-05-11	银行间债券市场
	中期票据	珠海华发实业股份有限公司 2022 年第二期中期票据	20.00	4.00	2022-6-220	2024-06-20	银行间债券市场
	中期票据	珠海华发实业股份有限公司 2022 年第三期中期票据	20.00	10.00	2022-6-220	2024-06-20	银行间债券市场
华金证券股份有限公司	次级债券	华金证券股份有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行次级债券	20.00	10.00	2022-04-28	2023-04-28	上交所
	合计		865.00	608.70			

近一年，华发集团及下属子公司批文注册金额为 865.00 亿元。截至目前，在手批文剩余额度为 608.70 亿元，保障了集团持续直接融资的能力，可进一步分担集团整体偿债压力。

（2）间接融资方面

华发集团作为珠海最大的综合型国有企业集团和全国知名的领先企业，与多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好。截至 2022 年 6 月末，华发集团共获得各合作银行授信额度人民币合计为 3,305.29 亿元人民币，已使用授信额度为 1,498.22 亿元，未使用授信额度为 1,807.07 亿元。华发集团可通过银行的资金拆借予以解决，亦为华发集团偿债能力添加动力。

（3）股东支持方面

华发集团作为落实珠海“产业第一”战略的领军企业，外部筹资能力较强。华发集团紧跟国家战略，聚焦粤港澳大湾区建设发展，控股股东珠海市国资委支持力度较大。十四五期间，珠海市国资委计划分两个阶段对华发集团进行增资 500 亿元。2021 年 1 月，珠海市国资委已对华发集团实施第一阶段增资 158 亿元。目前，珠海市国资委拟对华发集团进行第二阶段 342 亿元增资，正在选择合适时机进行增资，并和市领导及部委沟通实施方式，此次增资计划将有助于华发集团进一步压降资产负债率，从而缓解华发集团偿债压力。

（4）经营回款方面

按照合并报表口径，2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，华发集团营业总收入分别为 7,926,925.42 万元、10,919,024.44 万元、14,194,253.99 万元和 7,465,119.54 万元；净利润分别为 505,145.88 万元、554,964.97 万元、679,729.45 万元和 346,249.61 万元，三年及一期平均净利润达到 608,084.88 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为 2,182,759.99 万元、3,066,458.94 万元、4,254,542.30 万元和 2,261,227.64 万元。总体来看，华发集团经营业绩稳定，具有稳定的收入来源和良好的盈利能力，从而有能力为集团整体债务压力提供保障。

（5）资产实力方面

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，华发集团流动资产分别为 30,064,195.64 万元、39,948,727.59 万元、44,895,365.70 万元及 48,148,745.58 万元。华发集团流动资产主要由货币资金、应收票据、其他应收款和存货等变现能力较好的资产组成。最近三年及一期末，华发集团货币资金分别为 5,302,596.07 万元、7,755,154.22 万元、7,301,110.86 万元及 8,652,585.41 万元，占资产总额的比例分别为 14.65%、15.90%、12.64%及 13.82%，为华发集团债务的按时偿付提供了直接保障。如果发生不利事件，华发集团可以通过流动资产变现来保障债务的及时偿付。

综上，项目组从直接融资、间接融资、股东支持、经营回款和资产实力五方面分析了华发集团偿付及缓解自身债务的方法。经分析，华发集团整体偿债压力可控，项目组未发现华发集团偿债保障方面重大不利因素。

2、报告期内，发行人少数股东权益期末余额分别为 2,353,757.81 万元、4,239,226.68 万元、7,507,254.99 万元和 8,125,306.26 万元，占所有者权益总额的比重分别为 54.37%、66.89%、78.29%和 80.03%，但相应的少数股东损益占净利润是 16.03%、36.36%、31.69%、和 18.77%，报告期内逐年减少。（1）为何少数股东权益占比增长的情况下，少数股东损益占比却逐年降低？（2）少数股东权益的认定是否合理？（3）请列出 2022 年 6 月 30 日少数股东权益的明细？（4）发行人是否存在明股实债情形？（5）后续需关注其合作开发项目的稳定性及去化情况。

回复：

（1）近年来，各地土地一级招拍挂市场需对报名主体进行评分，要求竞自持、竞配建、摇号中签等，竞买规则层出且多变，房企联合竞标，可以避免非理性竞争，获取溢价合理的土地。同时，在集中供地的背景下参与热点地块的竞拍需要的资金量极大，合作拿地也可以分摊减轻投资资金压力，在行业整体资金趋紧的环境下，房地产行业合作开发已成趋势。公司积极引入战略投资方或优质房企合作方，并与合作方按照“共同投资、共担风险、共享收益、同股同权”的方式合作，既降低获取优质土地资源的成本，也充分利用各股东方的资金与品牌优势、开发与管理优势等形成资源合力，以提升项目运营能力、产品竞争力以及抗风险能力。

少数股东权益占比增长的情况下，少数股东损益占比却逐年降低的主要原因与合作项目收入分批结转有关。引入合作方的项目一般体量较大，分批开发建设，逐批分期结转，少数股东股权进入和收入结转存在时间差，大型项目拆分数年分批结转，项目公司一成立，便确定为少数股东权益，而待项目开发、出售、确认利润，需 3 年左右时间，少数股东损益的确认时间与少数股东权益确认时间上的错配，且少数股东损益为期间数，少数股东权益为时点数，使得该两项指标的占比没有可比性。20 年少数股东损益占比已有所提升，少数股东损益占比由 16.03%增长至 36.36%。

（2）项目组通过分析发行人利润项目的贡献，从侧面印证了发行人少股股东权益和少数股东损益的合理性。2021 年度发行人归母净利润 31.95 亿元，同比 2020 年增长 10.09%，归母 ROE（简单平均）为 15.28%。2021 年度发行人少

数股东损益 14.82 亿元，同比 2020 年下降 10.61%，少数股东 ROE（简单平均）为 2.52%。归母净利润、少数股东损益构成及变化情况见下表：

净利润项目	2021 年度	2020 年度	变动金额
归母净利润	31.95	29.02	2.93
其中：独资项目贡献	17.37	9.49	7.88
合资项目贡献	8.83	14.94	-6.11
投资收益贡献	5.75	4.59	1.17
少数股东损益	14.82	16.58	-1.76
其中：合资项目贡献	11.99	16.22	-4.23
子公司永续债利息	2.83	0.36	2.47

因 2021 年发行人结转交付的合作项目收入较 2020 年下降 90.35 亿元，合作项目的净利润同比 2020 年下降 33.20%。发行人与少数股东在合作项目上按持股比例同股同权分享净利，因此归母净利润中合资项目贡献同比减少 6.11 亿元，少数股东损益相应同比减少 4.23 亿元，符合项目实际情况。

（3）少数股东权益明细

少数股东权益明细 2019-2021 年少数股东权益大幅增长，符合房地产行业整体趋势。项目主要收集了发行人 2021 年末少数股东权益增加情况，截至 2021 年末，发行人少数股东权益 751 亿元，相比 2019 年末增加 516 亿元，其中合作项目股东资本金投入的增加 457 亿元，是发行人少数股东权益增长的最主要原因。

主要项目的股权安排具体情况如下表：

单位：亿元

序号	合作项目类型	合作方名称	合作方与公司关联关系	2021 年末合作方持股比例（%）	2019 年末少数股东资本金投入	2021 年末少数股东资本金投入	少数股东投入资本金增减变动
1	关联合作拓展平台公司	珠海华发城市运营投资控股有限公司	受同一实际控制人控制	49.75	0.05	300.05	300.00
2		珠海城市建设集团有限公司	受同一实际控制人控制（注 1）	0.5			
3	关联合作项目	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	受同一实际控制人控制	25	24.65	28.93	4.28

4	关联合作项目	珠海华发集团有限公司	实际控制人	45	11.52	11.52	-
5	非关联合作项目	深圳市润陇投资有限公司	非关联方	40	-	20.07	20.07
6	非关联合作项目	广州盈胜投资有限公司	非关联方	49	-	18.38	18.38
7	非关联合作项目	招商局地产(南京)有限公司	非关联方	45	-	18.00	18.00
8	非关联合作项目	苏州恒泰商用置业有限公司、招商局地产（苏州）有限公司	非关联方	62	-	12.40	12.40
9	其他主要非关联合作项目(注2）	/	非关联方	35-66	68.72	124.08	55.36
合计					**104.94**	**533.43**	**428.49**

注 1：珠海城市建设集团有限公司于 2020 年因珠海国资整合，其股权划转入华发集团，从非关联方转化为关联方。

注 2：部分项目有多个合作方，发行人为最大股东。

为增强发行人市场竞争力，推进发行人战略布局，满足发行人房地产项目拓展及后续开发建设需要，经发行人董事局与股东大会审议通过，发行人、发行人关联方珠海华发城市运营投资控股有限公司及珠海城市建设集团有限公司按照各方持股比例共同对公司子公司珠海市海川地产有限公司（以下简称“海川公司”）累计进行三次现金增资合计 597 亿元，增资后各股东对海川公司的持股比例保持不变。海川公司作为发行人与关联方的房地产项目拓展平台公司，上述增资进一步增强了海川公司在全国各区域进行房地产项目拓展的实力，有利于发行人充分利用其拥有的资源和优势达到产业经营和资本经营的良性互补，积极拓展项目以持续增加发行人土地储备，并满足房地产项目开发建设资金需求，符合发行人总体发展战略。按照海川发行人章程约定，发行人自 2016 年 4 月起对该子公司的财务和经营决策实施控制，将其纳入合并范围。2022 年 3 月发行人对海川公司进行了单一增资，增资后持股比例由 49.75%变更为 50.20%，成为单一最大股东。

上表统计了少数股东权益大于 10 亿元的主要非关联合作项目。2021 年土地供应市场“两集中”政策出台，各地土地管理部门陆续加强了对土地款参拍资金的来源审查。为更有效控制合作项目资金风险，公司对新投资合作项目的股东长期资本金投入提升了管理要求，以加强项目自有资本金对地价的覆盖。同时，随着金融市场监管力度加强，融资方对项目的自有资金比例要求整体提高。为降低项目资产负债率，满足融资要求，公司存量合作项目的股东增加资本金投入的情况也相应增加。

（4）发行人不存在明股实债情形（永续债在华发股份报表体现为《其他权益工具-永续债科目》），发行人作为试点房企，受到央行直接监管，融资渠道合法合规。

（5）近三年及一期，发行人合并范围内合作开发项目去化情况如下：

单位：平方米、%

项目名称	分期	所在地	总可售容积率面积	累计销售面积	去化率
珠海海润	25#地块	珠海	50,809.00	23,567.25	46.38
珠海海润	29-2#地块	珠海	147,907.00	11,051.76	7.47
万科华发都荟四季		珠海	178,786.00	78,758.51	44.05
珠海中以加速器	中以产业中心	珠海	89,370.00	-	-
珠海中以加速器	中以创意中心	珠海		-	-
华茂半岛花园（2020 金湾航空城 R2）		珠海	156,161.00	24,209.30	15.50
清远四季尚璟项目		清远	84,720.43	84,674.59	99.95
江门华发四季	10#地块	江门	143,068.00	118,435.90	82.78
江门华发四季	11#地块	江门	167,315.00	9,624.63	5.75
江海南雄村地块		江门	53,900.00	9,218.97	17.10
汕尾陆河项目	地块一	汕尾	6,051.21	6,051.21	100.00
汕尾陆河项目	地块二	汕尾			
汕尾陆河项目	地块五	汕尾			
湛江市海东新区交投项目	488K 地块	湛江	246,771.06	246,771.06	100.00
湛江市海东新区交投项目	590C 地块	湛江			
昆明市西山区草海 317 亩项目	一期 A2-2	昆明	300,400.00	128,218.04	42.68
昆明市西山区草海 317 亩项目	三期 A2-3	昆明			
成都市锦江区三圣街道 56 亩地块		成都	57,714.00	56,689.54	98.22
武汉 004 地块（华发金茂逸墅）	一期	武汉	366,401.00	180,276.23	49.20
武汉 004 地块（华发金茂逸墅）	二期	武汉			

武汉 004 地块（华发金茂逸墅）	三期	武汉			
武汉 161 地块（武地华发时光）		武汉	136,200.00	136,200.00	100.00
武汉黄家湖项目	住宅地块	武汉	266,181.38	113,712.46	42.72
上海静安区晋元项目		上海	48,634.00	-	-
上海松江中山街道		上海	39,323.00	39,323.00	100.00
上海松江泗泾 17-01	泗水和鸣	上海	102,798.00	102,798.00	100.00
上海金山项目	分南、北两期	上海	143,515.33	143,515.33	100.00
嘉兴鹭栖湖		嘉兴	141,270.00	141,270.00	100.00
温州鹿城万象府		温州	101,060.25	101,059.71	100.00
杭州庆隆地块		杭州	108,935.38	108,935.38	100.00
绍兴镜湖新区项目	1-4 地块	绍兴	566,761.43	566,761.43	100.00
绍兴镜湖新区项目	1-5 地块	绍兴			
绍兴镜湖新区项目	2-6 地块	绍兴			
绍兴镜湖新区项目	3 号地	绍兴			
无锡中央首府体育场馆		无锡	-	-	-
义乌佛堂镇佛堂大道西侧首期地块		义乌	123,667.00	28,236.14	22.83
南京麒麟 G35 地块		南京	82,201.00	44,910.20	54.63
南京秦淮 G05		南京	253,724.00	110,077.11	43.38
南京 G33 项目		南京	68,024.00	28,622.16	42.08
江宁区上秦淮 G88 地块		南京	129,224.00	10,780.54	8.34
徐州 2021-8 云龙区一中南 A 地块		徐州	98,523.00	28,541.68	28.97
常熟人工智能产业园项目	1 号地	常熟	182,657.72	44,874.58	24.57
常熟人工智能产业园项目	4 号地	常熟			
苏州科技城天佑路项目	A 地块	苏州	242,131.83	161,242.33	66.59
苏州科技城天佑路项目	B 地块	苏州			
苏州科技城天佑路项目	C 地块	苏州			
太仓泰禾·华发广场		太仓	-	-	-
华发·泰禾太仓院子		太仓	153,870.73	151,190.20	98.26
华发泰禾太仓院子	小地块	太仓			
天津艺英里		天津	74,584.00	74,584.00	100.00
青岛华发四季	A 地块	青岛	127,450.00	77,664.68	60.94
青岛华发四季	B 地块	青岛	29,401.00	-	-
青岛胶州市胶高路项目		青岛	94,291.00	1,267.00	1.34
荣成樱花湖	一期	威海	127,570.23	98,868.38	77.50
荣成樱花湖	二期	威海	104,021.00	56,756.16	54.56
威海海埠路项目		威海	120,472.00	21,240.60	17.63

沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块		沈阳	249,937.00	17,811.18	7.13
长白岛经济区中东港项目	和平首府	沈阳	348,391.00	166,042.40	47.66
大连华发山庄（湾山项目）		大连	108,619.11	30,586.16	28.16
西安市西咸新区沣东新城丰镐大道 185 亩项目		西安	212,250.00	30,220.13	14.24
合计			**6,635,062.09**	**3,614,637.93**	**54.48**

截至目前，发行人合作开发项目总可售容积率面积 6,635,062.09 平方米，累计销售面积 3,614,637.93 平方米，整体去化率达 54.48%，去化率良好。同时，通过相关网络核查，项目组未发现上述合作开发项目存在重大不利舆情或影响去化的因素，项目去化情况较稳定，后续项目组将持续关注发行人合作开发项目的稳定性及去化情况。

3、报告期内华发地产签约销售均价波动不大，但拿地成本逐年大幅上升，后续需关注其毛利率的变化情况。

回复：

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。2019 年公司土地购置面积为 165.14 万平方米，对应建筑面积 348.62 万平方米，购地支出为 246.58 亿元。2020 年公司土地购置面积为 77.41 万平方米，对应建筑面积 290.46 万平方米，购地支出为 357.25 亿元。2021 年公司土地购置面积为 93.20 万平方米，对应建筑面积 254.80 万平方米，购地支出为 292.71 亿元，具体情况如下表所示：

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月公司土地储备获取情况

单位：万平方米、亿元

年份	土地购置面积	对应建筑面积	用途	购地支出
2019 年度	165.14	348.62	房地产开发	246.58
2020 年度	77.41	290.46	房地产开发	357.25
2021 年度	93.20	254.80	房地产开发	292.71
2022 年 1-6 月	14.96	28.55	房地产开发	55.46

报告期内华发地产签约销售均价波动不大，但拿地成本逐年上升，主要是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，导致购地成本较高。其中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。具体来看，2022 年 1-6 月份，发行人共购置了 4 块土地，分别为珠海市斗门区湖中路南侧 62 亩地块（珠自然资储 2022-06 地块）、上海闵行区浦锦街道 MHP0-1302 单元 18-01 地块、中山市石岐区华发首府北侧 33 亩地块 G23-2022-0007、杭州华丰单元 XC1005-R21-02 地块，皆为强一、二线城市，地价较高。

关于发行人毛利率变化情况，近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 29.62%、24.30%、25.80%和 21.42%，存在持续下降的情况，但经项目组分析，下降的原因主要系受房地产市场周期波动影响，行业内房地产公司毛利率普遍存在波动下降的趋势，并非由于发行人经营问题导致。具体来看，项目组通过查询华发股份可比公司（保利发展、万科、绿地控股、金地集团、新城控股及滨江集团）房地产销售毛利率情况，明细如下：

表 华发股份可比公司房地产销售毛利率情况表

单位：%

公司名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-6 月
华发股份	29.62	24.30	25.80	21.42
保利发展	35.38	33.48	27.13	26.46
万科	36.52	29.36	21.74	20.85
绿地控股	27.58	26.39	20.87	-
金地集团	41.26	33.56	19.65	21.18
新城控股	30.98	21.74	17.68	16.12
滨江集团	35.09	27.00	24.66	-

尽管发行人毛利率存在持续下降的情况，但横向对比行业内可比公司，发行人毛利率仍处于可比公司间较高水平，仅次于保利发展，相信待房地产行业政策及环境趋暖之后，发行人毛利率可恢复至前期正常水平，项目组将持续关注发行人毛利率后续变化情况。

4、本次债券拟申请100亿元，其中50亿元拟用于公司并购项目支出及配套的流动资金支出，以及监管部门批准的其他用途。（1）请项目组说明并购项目支出用途是否和监管沟通，关注用途的合规性及监管机构的认可程度。（2）请说明本次债券募集资金使用规划情况？若有并购其他项目计划，请说明并购计划情况（3）本次债券的发行计划？100亿元额度计划发行多少？期限如何？如何分批发行？（4）我司作为受托管理人，关注受托管理对募集资金用途的穿透核查难度，建议尽量不用于项目并购。

回复：

发行拟发行债券用于并购项目支出，主要基于企业发展和政策支持两点考虑。

企业发展方面，发行人2020年以来采取了较为稳健的策略，拿地转变布局思路，战略聚焦深耕区域，集中于一二线城市，为稳定销售和利润提供了一定的保障，受到政策与市场冲击总体小行业。2022年1-9月，华发股份实现营业收入328.08亿元，同比上升14.44%，实现归母净利润21.11亿元，同比上升2.87%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润21.54亿元，同比上升19.37%；基本每股收益0.92元，同比上升5.75%。2022年以来，由于房地产市场处于调整阶段，华发股份销售规模与行业呈相同变化态势但好于行业平均水平。2022年1-9月，华发股份实现销售金额729.5亿元，较去年同期下降10.80%；销售面积252.6万平方米，较去年同期下降20.74%。据中国房产信息集团（CRIC）统计，华发股份2022年1-9月全口径销售排名上升至行业第18位，较2021年排名第29位提升明显。发行人当前进行并购将有利于凭借自身良好的资产实力和战略规划取得较为理想的项目，为未来发展和稳定的经营业绩提质储能。

行业政策方面，自《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》发布以来，已有浦发银行、招商银行、广发银行等多家银行表态将提供房地产并购融资支持，方式包括并购主题债券、并购贷款、并购基金、资产证券化等，预计合计提供并购融资支持超300亿元。

此外，2022年11月12日，一则央行和银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号，下称“254号文”）文件传出。与以往主要是口头表态不同，这是央行和银保监

会在房企大规模出险一年多来，首次就房地产融资问题出台专门性文件。“254号文”称要做好房地产项目并购金融支持并积极探索市场化支持方式。具体来看：鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。政策端透露出了监管层对于支持地产企业发行并购专项债券的态度，相信后续支持力度将进一步扩大，项目组将持续关注监管机构对于此类用途债券的认可程度。

债券一级市场发行方面，2022年以来，地产公司合计发行专项用于并购债券97亿元，具体明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	证券简称	发行总额	债券余额	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	发行人中文名称
1	22华发实业MTN003(并购)	10.00	10.00	2022/10/31	2027/10/31	5	4.80	珠海华发实业股份有限公司
2	22宏洋01	10.00	10.00	2022/10/24	2025/10/24	3	3.40	中海宏洋地产集团有限公司
3	22绿城地产MTN004	15.00	15.00	2022/5/26	2026/5/26	4	3.20	绿城房地产集团有限公司
4	22保利02	10.00	10.00	2022/4/21	2029/4/21	7	3.59	保利发展控股集团股份有限公司
5	22保利01	5.00	5.00	2022/4/21	2027/4/21	5	2.96	保利发展控股集团股份有限公司
6	22信达地产MTN001	5.80	5.80	2022/4/18	2025/4/18	3	4.07	信达地产股份有限公司
7	22中铁03	3.00	3.00	2022/3/29	2027/3/29	5	3.70	中国铁建房地产集团有限公司
8	22建发地产MTN002B(并购)	5.00	5.00	2022/2/23	2027/2/23	5	4.48	建发房地产集团有限公司
9	22建发地产MTN002A(并购)	10.30	10.30	2022/2/23	2027/2/23	5	3.55	建发房地产集团有限公司
10	22招商蛇口MTN001B(并购)	6.45	6.45	2022/1/26	2027/1/26	5	3.30	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
11	22招商蛇口MTN001A(并购)	6.45	6.45	2022/1/26	2025/1/26	3	2.89	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
12	22建发地产MTN001B(并购)	4.00	4.00	2022/1/26	2029/1/26	7	4.50	建发房地产集团有限公司
13	22建发地产MTN001A(并购)	6.00	6.00	2022/1/26	2028/1/26	6	3.48	建发房地产集团有限公司
合计		**97.00**	**97.00**					

本次公司债券发行规模为不超过100亿元（含100亿元），募集资金扣除发行费用后，其中50亿元拟用于偿还到期公司债券或公司债券回售、到期债务、

补充流动资金，以及监管部门批准的其他用途；剩余部分拟用于公司并购项目支出及配套的流动资金支出，以及监管部门批准的其他用途。

我司作为受托管理人，拟用于并购项目的募集资金具体用途及规划将以后续监管机构审批情况为准，合计用于并购项目的支出及配套的流动资金支出拟不超过 50 亿元，项目组将时刻关注募集资金的使用及穿透核查难度。

5、请说明截至目前发行人及其合并范围内子公司在境内各债券市场已发行尚未兑付债券情况、已获注册或备案但尚未发行的债券产品额度、以及已申报但尚未获得注册或备案的债券情况，并说明我司相关的集中度情况。发行人及控股股东近期在我司有多笔业务，请匡算未来两年发行人的发行计划，说明我司对发行人集团发债业务的风险敞口控制。

回复：

（1）截至目前，发行人及其合并范围内子公司在境内各债券市场已发行尚未兑付的债券余额为 391.46 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	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 华发 03	华发股份	2022/9/8	2024/9/13	2027/9/13	2+2+1	5.00	4.80	5.00
2	22 华发 02	华发股份	2022/4/27	2025/4/29	2027/4/29	3+2	3.00	4.90	3.00
3	22 华发 01	华发股份	2022/4/27	2024/4/29	2027/4/29	2+2+1	3.90	4.70	3.90
4	21 华发 05	华发股份	2021/12/15	2023/12/17	2026/12/17	2+2+1	15.00	4.99	15.00
5	21 华发 03	华发股份	2021/9/9	2023/9/13	2026/9/13	2+2+1	20.00	4.69	20.00
6	21 华住 01	华发股份	2021/7/28	2023/7/30	2026/7/30	2+2+1	5.00	4.68	5.00
7	21 华发 01	华发股份	2021/1/14	2023/1/18	2026/1/18	2+2+1	19.20	4.98	19.20
8	20 华发 05	华发股份	2020/11/10	2024/11/12	2025/11/12	2+2+1	9.20	3.89	9.20
9	20 华发 04	华发股份	2020/11/10	2023/11/12	2025/11/12	3+2	15.00	4.19	15.00
10	20 华发 03	华发股份	2020/11/3	2024/11/5	2025/11/5	2+2+1	5.20	4.38	5.20
11	20 华发 02	华发股份	2020/2/20	2023/2/24	2025/2/24	3+2	15.80	3.38	15.80
12	19 华发 03	华发股份	2019/8/15	2022/8/19	2024/8/19	3+2	5.00	4.67	5.00
13	19 华发 01	华发股份	2019/2/21	2022/2/25	2024/2/25	3+2	7.50	5.00	7.50
公司债券小计							**128.80**		**128.80**
14	22 华发实业 MTN003(并购)	华发股份	2022/10/28	2024/10/31	2027/10/31	2+2+1	10.00	4.80	10.00
15	22 华发实业 MTN002B	华发股份	2022/8/4	2024/8/8	2027/8/8	2+2+1	10.00	4.70	10.00
16	22 华发实业 MTN002A	华发股份	2022/8/4	2025/8/8	2027/8/8	3+2	6.00	4.85	6.00
17	22 华发实业 MTN001A	华发股份	2022/6/30	2025/7/4	2027/7/4	3+2	12.00	4.94	12.00
18	22 华发实业	华发股份	2022/6/30	2024/7/4	2027/7/4	2+2+1	18.00	4.79	18.00

	MTN001B								
19	21 华发实业 MTN002	华发股份	2021/6/23	2023/6/24	2026/6/24	2+2+1	6.90	5.00	6.90
20	21 华发实业 PPN001	华发股份	2021/2/2	2023/2/4	2026/2/4	2+2+1	8.40	4.95	8.40
21	20 华发实业 MTN004	华发股份	2020/10/27	2023/10/29	2025/10/29	3+2	8.30	4.13	8.30
22	21 华发实业 MTN004	华发股份	2021/11/25	2023/11/29	2024/11/29	2+1	5.00	4.98	5.00
23	21 华发实业 MTN003	华发股份	2021/8/31	2023/9/2	2024/9/2	2+1	10.40	4.50	10.40
24	21 华发实业 MTN001	华发股份	2021/4/23	-	2024/4/26	3	5.10	4.65	5.10
25	20 华发实业 MTN003	华发股份	2020/9/27	-	2023/9/29	3	9.50	4.58	9.50
26	20 华发实业 PPN002	华发股份	2020/9/23	-	2023/9/25	3	5.00	4.68	5.00
27	20 华发实业 PPN001	华发股份	2020/8/27	-	2023/8/31	3	5.50	4.68	5.50
28	20 华发实业 MTN002	华发股份	2020/4/21	-	2023/4/23	3+N	9.30	4.10	9.30
29	20 华发实业 MTN001	华发股份	2020/2/14	-	2023/2/18	3+N	5.70	4.30	5.70
债务融资工具小计							**135.10**	**74.63**	**135.10**
30	22 华发实业 ABN001 优先	华发股份	2022/4/26	-	2042/4/8	20	6.00	5.50	6.00
31	22 华发实业 ABN001 次	华发股份	2022/4/26	-	2042/4/8	20	0.30	-	0.30
32	华发 RH1C	华发股份	2022/7/13	-	2040/7/13	18	3.06	-	3.06
33	华发 RH1A	华发股份	2022/7/13	-	2040/7/13	18	18.50	5.39	18.50
34	华发 R3 优	华发股份	2020/11/3	-	2038/11/2	18	14.87	5.00	14.87
35	华发 R3 次	华发股份	2020/11/3	-	2038/11/2	18	8.20	-	8.20
36	华发 R2 优	华发股份	2019/12/24	-	2037/12/24	18	7.25	5.39	7.25
37	华发 R2 次	华发股份	2019/12/24	-	2037/12/24	18	4.04	-	4.04
38	19 华发实业 ABN001 优先 B	华发股份	2019/12/5	-	2037/9/25	18	2.10	5.80	2.04
39	19 华发实业 ABN001 优先 A	华发股份	2019/12/5	-	2037/9/25	18	2.40	5.19	2.39
40	19 华发实业 ABN001 次	华发股份	2019/12/5	-	2037/9/25	18	0.20	-	0.20
41	华发 R1 优	华发股份	2019/3/27	-	2037/3/27	18	13.91	5.00	13.91
42	华发 R1 次	华发股份	2019/3/27	-	2037/3/27	18	1.57	-	1.57
43	22 华发优	华发股份	2022/10/11	-	2034/7/20	12	5.70	5.50	5.70
44	22 华发次	华发股份	2022/10/11	-	2034/7/20	12	0.30	-	0.30
45	华发荟 A	华发股份（武汉华发置业）	2020/7/31	-	2044/8/5	24	2.20	4.50	2.20

46	华发荟 B	华发股份（武汉华发置业）	2020/7/31	-	2044/8/5	24	1.82	4.70	1.82
47	华发荟次	华发股份（武汉华发置业）	2020/7/31	-	2044/8/5	24	0.20	-	0.20
48	商都优 A	华发股份（珠海铧国商贸）	2022/3/1	-	2042/4/17	22	27.00	4.98	27.00
49	商都优 B	华发股份（珠海铧国商贸）	2022/3/1	-	2042/4/17	22	8.00	5.20	8.00
50	商都次级	华发股份（珠海铧国商贸）	2022/3/1	-	2042/4/17	22	0.01	-	0.01
ABS/ABN 小计							**127.63**		**127.56**
合计							**391.53**		**391.46**

（2）截至目前，发行人及子公司已获注册（或备案）但尚未发行的债券额度，具体情况如下：

表：发行人及子公司已获批文尚未发行的债券情况

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
1	华发股份	公司债券	上交所	2021/3/26	60.00	46.90	13.10
2	华发股份	住房租赁专项公司债券	上交所	2021/3/31	50.00	5.00	45.00
3	华发股份	超短期融资券	银行间债券市场	2021/5/11	50.00	24.40	25.60
4	华发股份	中期票据	银行间债券市场	2022/6/20	20.00	16.00	4.00
5	华发股份	中期票据	银行间债券市场	2022/6/20	20.00	10.00	10.00
6	华发股份	资产支持证券	上交所	2021/12/6	50.00	21.56	28.44
7	华发股份	资产支持证券	上交所	2022/7/25	6.00	6.00	-
8	深圳前海联捷商业保理有限公司,深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	资产支持证券	上交所	2022/10/13	20.00	-	20.00
9	深圳前海联捷商业保理有限公司,深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	资产支持证券	上交所	2022/7/11	40.00	-	40.00
10	深圳前海联捷商业保理有限公司,深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	资产支持证券	上交所	2022/6/17	20.00	-	20.00
11	华发股份（铧国商贸）	资产支持证券	上交所	2022/1/21	35.01	-	35.01
合计					**371.01**	**129.86**	**241.15**

（3）截至目前，发行人及其合并范围内子公司已申报但尚未获得注册或备案的债券情况如下：

单位：亿元

债券类型	债券名称	注册金	交易场

		额	所
资产支持证券	华金-华发大湾区金湾商都绿色资产支持专项计划	17.01	上交所
资产支持证券	国君-华金-华发股份购房尾款 1-5 期资产支持专项计划	20.00	上交所
资产支持证券	华泰资管-华发悦行 1-5 期资产支持专项计划	7.60	上交所
合计		**44.61**	

截至目前，发行人已发行尚未兑付的债券余额为 391.46 亿元，其中我司参与发行的债券余额为 99.97 亿元，占比 25.54%，明细如下：

单位：亿元、年、%

证券简称	证券类别	当前余额	发行规模	票面利率	发行期限	起息日期	到期日期
华发 R3 优	证监会主管 ABS	14.87	14.87	5.00	18.0082	2020-11-03	2038-11-02
华发 R3 次	证监会主管 ABS	8.20	8.20	-	18.0082	2020-11-03	2038-11-02
22 华发 03	一般公司债	5.00	5.00	4.80	5.0000	2022-09-13	2027-09-13
22 华发实业 MTN001B	一般中期票据	18.00	18.00	4.79	5.0000	2022-07-04	2027-07-04
22 华发实业 MTN001A	一般中期票据	12.00	12.00	4.94	5.0000	2022-07-04	2027-07-04
22 华发 02	一般公司债	3.00	3.00	4.90	5.0000	2022-04-29	2027-04-29
22 华发 01	一般公司债	3.90	3.90	4.70	5.0000	2022-04-29	2027-04-29
21 华发 05	一般公司债	15.00	15.00	4.99	5.0000	2021-12-17	2026-12-17
21 华发 03	一般公司债	20.00	20.00	4.69	5.0000	2021-09-13	2026-09-13
合计		**99.97**	**99.97**				

近期，我司作为牵头主承销商协助发行人控股股东珠海华发集团提交申报 100 亿元公司债券，其中 65 亿元一般公司债，35 亿元可续期公司债，募集资金皆用于偿还到期债券或债券回售。

根据 65 亿元一般公司债募集资金运用计划，拟偿还公司有息债务明细如下：

单位：亿元

证券名称	起息日	到期日/回售日	债券余额	期限	证券类别	我司是否参与承销
20 珠华 01	2020/12/1	2023/12/1	15.00	5（3+2）	公司债券	是
21 珠华 01	2021/2/5	2024/2/5	15.00	5（3+2）	公司债券	是
21 珠华 G1	2021/3/11	2024/3/11	10.00	5（3+2）	公司债券	是
21 珠华 02	2021/6/1	2024/6/1	8.00	5（3+2）	公司债券	是
19 华发集团 01	2019/11/4	2024/11/4	10.00	5	企业债券	否
20 华发集团 01	2020/1/17	2025/1/17	10.00	5	企业债券	否
合计			**68.00**			

根据 35 亿元可续期公司债募集资金运用计划，拟偿还公司有息债务明细如下：

单位：亿元

证券名称	起息日	到期日/回售日	债券余额	期限	证券类别	我司是否参与承销
20 华发 Y3	2020-10-27	2023-10-27	10.00	3+N	可续期公司债	是
20 华发 Y2	2020-08-20	2023-08-20	15.00	3+N	可续期公司债	是
20 华发 Y1	2020-06-24	2023-06-24	10.00	3+N	可续期公司债	是
合计			**35.00**			

根据以上募集资金运用计划，发行人控股股东华发集团本部未来两年发行的债券大部分将用于偿还我司过往参与承销的债券，结合华发集团本次 100 亿公司债将有 11 家券商参与承销，主承销商数量较多，所以我司对发行人控股股东华发集团本部的发债业务的风险敞口控制预计不会扩大。

此外，本次发行人申报 100 亿元公司债，本次债券的募集资金用途为：拟用于偿还到期公司债券或公司债券回售、到期债务、补充流动资金、公司并购项目支出及配套的流动资金支出，以及监管部门批准的其他用途。

企业债方面，发行人目前拥有 35 亿元批文剩余额度，其中 10 亿元拟用于补流，20 亿元用于投资建筑业、制造业、农业、水利、环境和公共设施管理业、体育和教育等领域符合国家产业政策的项目，5 亿元投向符合国家产业政策的政府出资产业投资基金。短期内发行人未计划发行企业债，未来该部分剩余额度预计不会造成我司对发行人集团发债业务的风险敞口显著不利影响。

协会产品方面，发行人目前拥有 14 亿元中期票据剩余额度，25.60 亿元超短融剩余额度，未来发行计划募集资金用途皆拟用于偿还公司存量债券，预计不会扩大我司对发行人集团发债业务的风险敞口。

此外，发行人尚剩余 143.45 亿元资产支持证券批文，将在未来两年择机进行部分发行。

6、结合报告期末有息债务到期期限分布、报告期内现金流情况、项目投资需求、母公司单体授信及有息负债偿还和借贷安排等情形细化本次债券的偿付安排，制定切实可行的偿债保障措施。

回复：

（1）发行人报告期内现金流情况

报告期内，发行人现金流情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流入	3,480,723.99	7,717,520.22	5,852,667.83	5,587,109.99

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流出	2,152,909.88	4,111,448.90	2,941,813.52	2,783,566.83
经营活动产生的现金流量净额	**1,327,814.11**	**3,606,071.31**	**2,910,854.31**	**2,803,543.16**
投资活动产生的现金流入	545,775.78	1,000,970.25	766,184.52	566,442.38
投资活动产生的现金流出	2,193,126.63	5,399,525.73	6,867,401.16	3,779,197.80
投资活动产生的现金流量净额	**-1,647,350.85**	**-4,398,555.47**	**-6,101,216.64**	**-3,212,755.42**
筹资活动产生的现金流入	5,217,693.75	12,727,512.22	14,038,960.57	8,410,723.07
筹资活动产生的现金流出	4,686,390.85	11,224,861.57	9,160,333.38	7,332,601.62
筹资活动产生的现金流量净额	**531,302.90**	**1,502,650.65**	**4,878,627.19**	**1,078,121.45**
现金及现金等价物净增加额	**212,299.07**	**710,617.19**	**1,682,442.97**	**669,106.17**
年末现金及现金等价物余额	**5,184,039.60**	**4,971,740.52**	**4,261,123.33**	**2,578,338.81**

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人经营性活动产生的现金流量净额分别为 2,803,543.16 万元、2,910,854.31 万元、3,606,071.31 万元和 1,327,814.11 万元，持续为正且规模呈扩大趋势。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人投资性活动产生的现金流量净额分别为 -3,212,755.42 万元、-6,101,216.64 万元、-4,398,555.47 万元和 -1,647,350.85 万元，投资活动净现金流量持续为负，主要系发行人经营房地产项目，购买开发用土地支付现金所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人筹资性活动产生的现金流量净额分别为 1,078,121.45 万元、4,878,627.19 万元、1,502,650.65 万元和 531,302.90 万元，持续为正。2020 年发行人筹资活动现金流量净额较 2019 年增加 3,800,505.74 万元，增幅为 352.51%，主要系发行人发行中期票据、超短期融资券及银行贷款增加所致；2021 年发行人筹资活动现金流量净额较 2020 年减少 3,375,976.54 万元，降幅为 69.20%，主要系发行人偿还到期债务所致。

（2）项目投资需求

由于房地产主要为预售机制，数据较难统计，根据历史数据分析，2019 年-2021 年，发行人开发完成投资金额 406.94 亿元、664.06 亿元和 1,053.23 亿元预计未来每年的投资性现金流出仍不低于 600 亿元每年，存在较大的投资需求。但是，考虑到发行人房地产项目为预售机制，预售楼款较大地缓解了发行人项目投资压力，销售回款情况将较大程度缓解发行人的投资压力。

销售方面，近三年发行人分别实现签约销售金额 922.73 亿元、1,205 亿元和 1218.90 亿元。2019 年，发行人以销售回款为核心，坚持“因城施策”、“一盘一策”，全年签约销售金额 922.73 亿元，同比增长 58.54%，销售面积 395.91 万平方米。销售布局方面，得益于发行人全国化布局战略的加快实施，发行人销售业绩实现快速增长；2020 年，发行人销售规模首破千亿，全年签约销售金额 1,205 亿元，同比增长 30.59%，销售面积 504.00 万平方米。2021 年，发行人实现签约销售金额 1,218.90 亿元，销售面积 468.76 万平方米。发行人的回款情况较好，能覆盖当年的投资额度，整体资本支出压力可控。

（3）母公司单体授信

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。2022 年 6 月 30 日，公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为 2,132.12 亿元，已使用额度 803.29 亿元，尚未使用的授信额度为 1,328.82 亿元。经与发行人询问沟通，上述授信额度全部由银行给予发行人本部，子公司借款相当于使用了发行人的授信额度，资金由发行人资金管理中心统一管理。

表：截至 2022 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	未使用授信金融
1	中信银行	190.00	121.92	68.08
2	建设银行	80.00	43.76	36.24
3	中国银行	150.00	50.47	99.53
4	广发银行	125.00	54.01	70.99
5	兴业银行	200.00	30.94	169.06
6	交通银行	100.00	42.89	57.11
7	农业银行	81.38	37.52	43.86
8	华夏银行	63.00	35.39	27.61
9	上海银行	68.00	18.85	49.15
10	工商银行	120.00	7.00	113.00
11	平安银行	160.00	58.13	101.87
12	北京银行	60.00	26.95	33.05
13	华润银行	32.00	32.00	-
14	浙商银行	60.00	36.50	23.50
15	光大银行	126.00	44.54	81.46
16	招商银行	30.00	2.74	27.26
17	邮储银行	100.00	15.85	84.15
18	厦门国际	18.00	5.00	13.00
19	江苏银行	50.00	9.75	40.25
20	顺德农商	26.00	9.08	16.92

21	华兴银行	30.00	18.38	11.62
22	创兴银行	2.00	2.00	-
23	珠海农商	6.50	3.96	2.54
24	恒丰银行	5.68	2.95	2.73
25	广州银行	44.10	5.60	38.50
26	宁波银行	36.00	16.00	20.00
27	东亚银行	50.00	2.16	47.84
28	浦发银行	111.46	62.46	49.00
29	汉口银行	7.00	6.50	0.50
合计		**2,132.12**	**803.29**	**1,328.82**

（4）有息负债偿还和借贷安排及偿债保障措施

近一期末，发行人有息负债期限结构具体情况如下：

近一期末发行人有息负债期限结构表

单位：万元，%

项目	1 年内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	53,935.70	-	-	-	-	-	53,935.70
一年内到期的非流动负债	2,655,433.68						2,655,433.68
其他流动负债	134,228.06	-	-	-	-	-	134,228.06
长期借款	-	3,110,936.60	3,525,563.20	560,893.53	304,500.00	316,842.50	7,818,735.84
应付债券	-	526,565.80	483,338.61	721,206.10	468,705.22	-	2,199,815.73
其他非流动负债	-	85,250.00	49,995.00	-	-	854,235.00	989,480.00
合计	**2,843,597.44**	**4,199,014.01**	**4,453,216.10**	**1,288,723.06**	**776,205.22**	**1,177,740.00**	**13,851,629.01**

发行人 1 年内到期的有息负债金额为 2,843,597.44 万元，占比 20.53%；1-2 年内到期的金额为 4,199,014.01 万元，占比 30.31%；2-3 年内到期的金额为 4,453,216.10 万元，占比 32.15%；3-4 年内到期的金额为 1,288,723.06 万元，占比 9.30%；4-5 年内到期的金额为 776,205.22 万元，占比 5.60%；5 年以上到期的金额为 1,177,740.00 万元，占比 8.50%。针对发行人债务滚动的借贷安排和渠道，项目组分析如下：

1）直接融资方面

发行人直接融资渠道畅通，2022 年至今，发行人及下属子公司发行公司信用类债券合计 57.90 亿元，皆用于偿还有息负债。同时，华发集团严格遵循“控负债”发展战略，2022 年至今，华发集团及下属子公司发行债券的募集资金用途主要为“借新还旧”，即偿还公司存量债务，努力控制自身负债敞口，有效缓解

了集团整体偿债压力。2022 年以来具体发债明细如下表所示：具体明细如下表所示：**表 2022 年以来发行人公司信用类债券发行金额和募集资金用途情况表**

单位：亿元

证券简称	发行人名称	发行规模	起息日期	募集资金用途
22 华发 02	珠海华发实业股份有限公司	3.00	2022-04-29	本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还"19 华发 02"的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金.
22 华发 01	珠海华发实业股份有限公司	3.90	2022-04-29	本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还"19 华发 02"的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金.
22 华发实业 MTN001A	珠海华发实业股份有限公司	12.00	2022-07-04	本期发行中期票据基础发行规模 10.00 亿元,发行金额上限 30.00 亿元,扣除发行费用后,拟全部用于偿还“21 华发实业 SCP001”,“19 华发实业 MTN001”,“21 华发实业 SCP002”和“21 华发实业 SCP003”本金和利息.
22 华发实业 MTN001B	珠海华发实业股份有限公司	18.00	2022-07-04	本期发行中期票据基础发行规模 10.00 亿元,发行金额上限 30.00 亿元,扣除发行费用后,拟全部用于偿还“21 华发实业 SCP001”,“19 华发实业 MTN001”,“21 华发实业 SCP002”和“21 华发实业 SCP003”本金和利息.
22 华发实业 MTN002A	珠海华发实业股份有限公司	6.00	2022-08-08	本期中期票据基础发行规模 0.00 亿元,发行金额上限 20.00 亿元,扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人的债务融资工具本息.
22 华发实业 MTN002B	珠海华发实业股份有限公司	10.00	2022-08-08	本期中期票据基础发行规模 0.00 亿元,发行金额上限 20.00 亿元,扣除发行费用后拟全部用于偿还发行人的债务融资工具本息.
22 华发 03	珠海华发实业股份有限公司	5.00	2022-09-13	本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还"19 华发 04"的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金.
合计		**57.90**	-	-

储备批文方面，发行人在手批文剩余额度较充足。发行人及子公司近一年公司信用类债券注册情况如下表所示：

单位：亿元

债券类型	债券名称	注册金额	剩余额度	注册时间	到期时间	交易场所
公司债券	珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券	60.00	13.10	2021/3/26	2023/3/26	上交所
住房租赁专项公司债券	珠海华发实业股份有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）	50.00	45.00	2021/3/31	2023/3/31	上交所
超短期融资券	珠海华发实业股份有限公司 2021-2023 年超短期融资券	50.00	25.60	2021/5/11	2023/5/11	银行间债券市场
中期票据	珠海华发实业股份有限公司 2022 年第二期中期票据	20.00	4.00	2022/6/20	2024/6/20	银行间债券市场
中期票据	珠海华发实业股份有限公司 2022 年第三期中期票据	20.00	10.00	2022/6/20	2024/6/20	银行间债券市场

合计	**200.00**	**97.70**			

近一年，发行人批文注册金额为 200.00 亿元。截至目前，发行人在手批文剩余额度为 97.70 亿元，为发行人存续债务滚动融资提供了坚实后盾。发行人资信情况良好，市场认可度较高。除上述批文储备之外，目前发行人正在筹备申报注册 100 亿元公司债新批文，计划于近期申报，届时发行人批文储备将得到进一步提升，保障了发行人持续直接融资的能力。

2）间接融资方面

发行人在房地产领域深耕细作 40 余年，与多家银行保持长期合作关系，融资渠道畅通，融资能力良好。截至 2022 年 6 月 30 日，公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为 2,132.12 亿元，已使用额度 803.29 亿元，尚未使用的授信额度为 1,328.82 亿元。发行人如遭遇突发性的资金周转问题，可通过银行的资金拆借予以解决，亦为发行人持续债务滚动添加动力。

3）股东支持方面

发行人控股股东珠海华发集团作为落实珠海“产业第一”战略的领军企业，外部筹资能力较强，且对支持力度较大。近两年已成功对发行人实现增资 300 亿元，帮助发行人三道红线全面转绿。

据了解，发行人公告拟定增募资不超过 60 亿元，向包括控股股东珠海华发集团在内的不超过 35 名特定对象非公开发行不超过 63,500 万股，其中，华发集团承诺参与认购金额不超过人民币 300,000 万元，且认购数量不低于本次非公开发行实际发行数量的 28.49%。本次在华发集团支持下的定增融资落地后，将进一步改善发行人的资产负债表，也充分体现了华发集团对发行人的支持。

4）经营回款方面

本次债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入。按照合并报表口径，2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人营业总收入分别为 3,314,868.31 万元、5,100,630.15 万元、5,124,067.92 万元和 2,500,488.90 万元；净利润分别为 331,627.61 万元、455,988.49 万元、467,664.75 万元和 227,257.74 万元，近三年平均净利润达到 418,426.95 万元，能够覆盖本次债券利息；经营活动产生的现金流量净额分别为 2,803,543.16 万元、2,910,854.31 万元、3,606,071.31 万元和 1,327,814.11 万元。总体来看，发行人经营业绩稳定，具有稳定的收入来源和良

好的盈利能力，从而为偿付本次债券本息提供保障。

5）资产实力方面

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人流动资产分别为 21,593,286.77 万元、29,250,057.15 万元、31,268,710.01 万元及 32,852,898.38 万元。发行人流动资产主要由货币资金和存货等变现能力较好的资产组成。近三年及一期末，发行人货币资金分别为 2,608,041.66 万元、4,364,175.95 万元、4,999,394.62 万元和 5,218,908.51 万元，占资产总额比重分别为 11.14%、13.56%、14.08%和 14.00%，为发行人债务的按时偿付提供了直接保障。如果发生不利事件，发行人可以通过流动资产变现来保障债务的及时偿付。

6）发行人偿债保障计划与措施

本次债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障，2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流入分别为 5,587,109.99 万元、5,852,667.83 万元、7,717,520.22 万元和 3,480,723.99 万元，皆呈现逐年平稳上升的良好趋势。针对发行人未来的财务状况，本次债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

具体来看，发行人拥有畅通的直接融资和间接融资渠道，可同时兼顾项目投资需求和还本付息需求。直接融资方面，发行人储备批文剩余额度 97.70 亿元；间接融资方面，发行人未使用银行授信额度为 1,328.82 亿元，可充分覆盖发行人项目投资和还本付息需求。

此外，发行人建立募集资金使用专项账户和偿债资金账户。为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人在本次债券监管银行设立募集资金使用专项账户和偿债资金账户，分别用于监管募集资金和提前准备债券利息和本金，存放于偿债资金账户，偿债资金一旦划入偿债资金账户，仅可用于按期支付本次债券的利息和到期支付本金，以保证本次债券存续期间的还本付息。

同时，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人将聘请我司担任本次债

券的受托管理人，代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，受托债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，确保公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、受托管理人等的合法监督，以防范偿债风险。公司将按《珠海华发实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》及监管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

综上所述，发行人债务期限结构良好，经营情况和资信情况较稳定，直接融资渠道和间接融资渠道较为畅通，实际控制人珠海市国资委对发行人支持力度较大，基本面较为稳健。项目组认为发行人整体筹、融资能力较为稳健，偿债风险可控，同时项目组也将持续关注发行人偿债安排与债务偿还情况。

7、发行人近一年来在我司申请多笔业务，且每笔业务规模都很大，且近期华发有定增项目过会。请说明：（1）发行人及其控股股东近期发行债券的利率如何？关注其融资渠道的畅通性。（2）发行人如此密集融资的目的及合理性？

回复：

（1）2022年以来，发行人主要发行债券票面利率在4.70%-4.90%之间，整体利率较为稳定，受制于房地产行业融资趋紧的情况，整体利率较一般AAA国企偏高。

表：发行人及子公司已发行未兑付债券明细表

单位：亿元、%、年

债券简称	发行主体	发行日期	债券期限	发行规模	票面利率
22华发03	华发股份	2022/9/8	2+2+1	5.00	4.80
22华发02	华发股份	2022/4/27	3+2	3.00	4.90
22华发01	华发股份	2022/4/27	2+2+1	3.90	4.70
22华发实业MTN003(并购)	华发股份	2022/10/28	2+2+1	10.00	4.80
22华发实业MTN002B	华发股份	2022/8/4	2+2+1	10.00	4.70
22华发实业MTN002A	华发股份	2022/8/4	3+2	6.00	4.85
22华发实业MTN001A	华发股份	2022/6/30	3+2	12.00	4.94
22华发实业MTN001B	华发股份	2022/6/30	2+2+1	18.00	4.79

截止目前，发行人融资渠道通畅，直接融资和间接融资均正常，未发现重大不利情况。

（2）本次公司债券发行规模为不超过 100 亿元（含 100 亿元），募集资金扣除发行费用后，其中 50 亿元拟用于偿还到期公司债券或公司债券回售、到期债务、补充流动资金，以及监管部门批准的其他用途；剩余部分拟用于公司并购项目支出及配套的流动资金支出，以及监管部门批准的其他用途。发行人存续公司债券余额为 128.80 亿元，具体情况如下。

表：发行人未兑付公司债券明细表

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 华发 03	华发股份	2022/9/8	2024/9/13	2027/9/13	2+2+1	5.00	4.80	5.00
2	22 华发 02	华发股份	2022/4/27	2025/4/29	2027/4/29	3+2	3.00	4.90	3.00
3	22 华发 01	华发股份	2022/4/27	2024/4/29	2027/4/29	2+2+1	3.90	4.70	3.90
4	21 华发 05	华发股份	2021/12/15	2023/12/17	2026/12/17	2+2+1	15.00	4.99	15.00
5	21 华发 03	华发股份	2021/9/9	2023/9/13	2026/9/13	2+2+1	20.00	4.69	20.00
6	21 华住 01	华发股份	2021/7/28	2023/7/30	2026/7/30	2+2+1	5.00	4.68	5.00
7	21 华发 01	华发股份	2021/1/14	2023/1/18	2026/1/18	2+2+1	19.20	4.98	19.20
8	20 华发 05	华发股份	2020/11/10	2024/11/12	2025/11/12	2+2+1	9.20	3.89	9.20
9	20 华发 04	华发股份	2020/11/10	2023/11/12	2025/11/12	3+2	15.00	4.19	15.00
10	20 华发 03	华发股份	2020/11/3	2024/11/5	2025/11/5	2+2+1	5.20	4.38	5.20
11	20 华发 02	华发股份	2020/2/20	2023/2/24	2025/2/24	3+2	15.80	3.38	15.80
12	19 华发 03	华发股份	2019/8/15	2022/8/19	2024/8/19	3+2	5.00	4.67	5.00
13	19 华发 01	华发股份	2019/2/21	2022/2/25	2024/2/25	3+2	7.50	5.00	7.50
公司债券小计							**128.80**		**128.80**

其中，我司承销发行人存量债券 76.9 亿元，此次申报 100 亿元规模主要用于偿还到期公司债券，发行人控股股东发行 100 亿元公司债募集资金用途亦是偿还到期公司债券，所以发行人如此密集融资具有一定的合理性。

8、截至 2022 年 6 月末，发行人有息债务余额 1,385.16 亿元，但报告期内，利息费用大概是每年 13 亿元左右，匡算利率 1%不到，请说明发行人报告期内有息债务利息的会计处理方式？

回复：

截至 2022 年 6 月末，发行人有息债务余额 1,385.16 亿元，近三年平均利息费用 12.93 亿元，主要原因系发行人借款利息费用的资本化所致。根据发行人近三年审计报告及近一期财务报告，发行人用于确定借款利息费用的资本化率

分别为 6.35%、6.17%、5.80%和 5.79%，即发行人报告期内平均融资成本分别为 6.35%、6.17%、5.80%和 5.79%，且可与审计报告中披露的近三年利息资本化金额 59.55 亿元、77.05 亿元和 80.59 亿元一一匹配。

关于发行人报告期内有息债务利息的会计处理方式，具体如下：

“（1）借款费用资本化的确认原则

发行人发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2）借款费用已经发生；

3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

（3）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的

购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（4）借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。”

9、发行人存货占总资产比例报告期内均超过 60%，金额逐年增大。请说明发行人 2022 年度截至目前，房地产销售签约情况，同比销售趋势是什么样的？是否出现大幅度下降的情况。关注终端销售情况对发行人流动性的影响。

回复：

2022 年 1-9 月，华发股份实现营业收入 328.08 亿元，同比上升 14.44%，实现归母净利润 21.11 亿元，同比上升 2.87%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 21.54 亿元，同比上升 19.37%；基本每股收益 0.92 元，同比上升 5.75%。2022 年以来，由于房地产市场处于调整阶段，华发股份销售规模与行业呈相同变化态势但好于行业平均水平。2022 年 1-9 月，华发股份实现销售金额 729.5 亿元，较去年同期下降 10.80%；销售面积 252.6 万平方米，较去年同期下降 20.74%。据中国房产信息集团（CRIC）统计，华发股份 2022 年 1-9 月全口径销售排名上升至行业第 18 位，较 2021 年排名第 29 位提升明显。2020 年以来，华发股份拿地转变布局思路，战略聚焦深耕区域，集中于一二线城市，为稳定销售和利润提供了一定的保障。

报告期内，发行人营业总收入分别为 3,314,868.31 万元、5,100,630.15 万元、5,124,067.92 万元和 2,500,488.90 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为 2,803,543.16 万元、2,910,854.31 万元、3,606,071.31 万元和 1,327,814.11 万元。总体来看，发行人经营业绩稳定，具有稳定的收入来源和良好的盈利能力，终端销售情况未对发行人流动性造成显著不利影响。

10、发行人其他应收款占比较大，请说明最近一期其他应收款账龄分布，以及回收安排，关注其减值可能性。

回复：

截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款账龄分布如下：

单位：万元

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	273,478.19
1 至 2 年	45,407.19
2 至 3 年	16,760.06
3 年以上	10,845.44
合计	**346,490.88**

其中，发行人前五大其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
杭州市规划和自然资源局	竞买保证金	184,630.00	1 年以内	53.29
中山市自然资源局	竞买保证金	13,844.00	1 年以内	4.00
中诚信托有限责任公司	信托保证金	6,928.80	1 年以内	2.00
成都市财政局	保证金	6,417.00	2 年以内	1.85
广东省佛山市顺德区乐从镇小布股份合作经济社	保证金	5,060.00	2 年以内	1.46
合计		**216,879.80**		**62.60**

截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款余额为 346,490.88 万元，占资产总额的比例为 0.87%，占比不大。其中，发行人前五大其他应收款余额合计 216,879.80 万元，占比达 62.60%。前五大对手方分别为杭州市规划和自然资源局、中山市自然资源局、中诚信托有限责任公司、成都市财政局及广东省佛山市顺德区乐从镇小布股份合作经济社。前五大对手方主要为地方政府机构，所在区域财政情况较好，减值的可能性较小，具体回款安排需要视地方政府安排决定。

第五节 主承销商承诺

主承销商已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查。根据发行人的委托，主承销商组织编制了申请文件，同意推荐发行人本次公开发行公司债券。

主承销商已按照中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查：

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、有充分理由确信所指定的项目主办人及本主承销商的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、有充分理由确信主承销商核查意见与履行核查职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、有充分理由确信对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会依照《公司债券发行与交易管理办法》采取的监管措施。

（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司《关于珠海华发实业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券的核查意见》之签章页）

项目组成员（签字）：

蔡晓伟　　任腾龙

项目负责人（签字）：

李玉贤　　杨银松

内核负责人（签字）：

刘益勇

承销业务负责人（签字）：

李俊杰

法定代表人（授权代表）（签字）：

李俊杰

国泰君安证券股份有限公司

2022年12月7日

国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长　　贺　青
受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁、投行事业部总裁　　李俊杰

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完毕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

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

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

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、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、全国中小企业股份转让系统、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：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：

2022 年 1 月 10 日

受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副总裁、投行事业部总裁：

2022 年 1 月 10 日

统一社会信用代码

91310000631592 84XQ

证照编号：00000000202207280033

营业执照

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

中国（上海）自由贸易试验区

名　　称　国泰君安证券股份有限公司

类　　型　其他股份有限公司(上市)

法定代表人　贺青

经营范围　证券经纪；证券自营；证券承销与保荐；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；融资融券业务；证券投资基金代销；代销金融产品业务；为期货公司提供中间介绍业务；股票期权做市业务；中国证监会批准的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本　人民币890667.1631万元整

成立日期　1999年08月18日

营业期限　1999年08月18日 至 不约定期限

住　　所　中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

国泰君安证券股份有限公司
仅用于 投行业务
与原件一致　经办人

登记机关　上海市市场监督管理局

2022 年 07 月 28 日

流水号：000000054555

国泰君安证券股份有限公司
仅用于 投行业务
与原件一致 经办人

中华人民共和国

经营证券期货业务许可证

统一社会信用代码（境外机构编号）：91310000631592284XQ

机构名称：国泰君安证券股份有限公司

住所（营业场所）：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

注册资本：8,906,671,631元人民币

法定代表人(分支机构负责人)：贺青

证券期货业务范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。

中国证券监督管理委员会

2022 年 10 月 26 日