



华发集团旗下上市公司

珠海华发实业股份有限公司

(住所: 广东省珠海市昌盛路 155 号)

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要

发行人	珠海华发实业股份有限公司
注册金额	100 亿元
担保情况及其他增信措施	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本次债券信用等级	无

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号)

联席主承销商



签署日期: 2023 年 2 月 6 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及本摘要全文有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书及本摘要约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA。本次债券发行前，发行人最近一期末的总资产为 **3,918.18** 亿元，净资产为 **1,054.15** 亿元；最近一期末发行人合并报表资产负债率为 **73.10%**，母公司资产负债率为 **85.93%**；发行人近三年实现的年均可分配净利润为 29.60 亿元（2019 年、2020 年及 2021 年审计报告合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。上述关于发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润计算系根据发行人 2019-2021 年经审计财务报表计算。

（二）截至 **2022 年 9 月 30 日**，发行人合并报表的总资产为 **3,918.18** 亿元，总负债 **2,864.03** 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 **1,054.15** 亿元；**2022 年 1-9 月**，发行人实现营业总收入 **328.08** 亿元，归属于上市公司股东的净利润 **21.11** 亿元；公司经营活动产生的现金流量净额为 **215.98** 亿元，投资活动产生的现金流量净额为 **-310.91** 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为 **-2.98** 亿元。截至 **2022 年 9 月 30 日**，发行人各项财务指标未发生重大不利变化，仍符合公司债券发行及上市条件。

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

（四）房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对

行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

（五）公司所在房地产行业存在资产负债率普遍偏高的特点，最近三年及一期，发行人合并口径的资产负债率分别为 81.51%、80.32%、72.99%和 **73.10%**，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 **52.88%**。**2022 年 9 月末**，发行人有息债务余额为 **1,350.13** 亿元，其中短期借款余额为 **1.79** 亿元，一年内到期的长期借款余额为 **246.37** 亿元。若未来房地产市场出现重大波动或公司融资能力受限，可能会对公司正常经营活动产生不利影响。

（六）截至 2021 年末，发行人所有权受限资产账面价值合计 575.89 亿元，占期末资产总额的 16.22%。总体来看，发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

（七）房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模通常较大。2019 年末-**2022 年 9 月末**，发行人的存货账面余额分别为 15,904,547.49 万元、21,137,530.84 万元、21,737,794.60 万元和 **25,561,069.94** 万元，占资产总额比重分别为 67.94%、65.68%、61.22%和 **65.24%**，随着房地产开工项目增加，发行人存货规模增长较快，且在资产中占比较大，会在一定程度上影响公司资产的变现能力，虽然发行人在近两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。

（八）截至 2021 年末，发行人在建面积 1,541.98 万平方米，储备项目规模较大，未来有较大融资需求。发行人目前主要通过银行、信托等方式进行融资，综合融资成本偏高，未来将努力拓宽融资渠道，调整负债品种及期限结构，以满足储备项目开发建设后续资金需求，降低项目综合融资成本，提升盈利规模。

（九）发行人以珠海为核心，项目分布广州、上海、武汉、大连、南京等

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的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

（十）2019 年度、2020 年度、2021 年度和 **2022 年 1-9 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**-310.90 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**-2.98 亿元**。作为房地产开发企业，发行人受项目开发及融资节奏的影响，其投资及筹资活动现金流量净额波动较大。

（十一）最近三年及一期，发行人实现的净利润分别为 331,627.61 万元、455,988.49 万元、467,664.75 万元和 **269,267.36 万元**，净利润呈稳步增长态势，主要是项目完工交付从而房地产销售收入规模稳步增加所致。

二、与本次债券相关的重大事项

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

（二）本次债券为无担保债券，在债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2021 年末，发行人受限资产合计 575.89 亿元。若发行人经营不善而破产清算，则本次债券持有人对发行人抵、质押资产的求偿权劣后于发行人的抵、质押债权。

（三）遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书及本摘要的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》。投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受公司为本次债券制

定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

（四）2019 年 5 月 31 日，联合资信发布了跟踪评级报告（联合[2019]921 号），将“15 华发 01”信用等级上调为 AAA，发行人主体信用等级上调为 AAA，评级展望维持为稳定。

2019 年 7 月 12 日，中诚信国际发布了评级报告（信评委函字[2019]跟踪 0614 号），将发行人主体信用等级由 AA+上调为 AAA，评级展望为稳定，将“17 华发实业 MTN001”、“17 华发实业 MTN002”、“17 华发实业 MTN003”、“18 华发实业 MTN001”、“18 华发实业 MTN002”和“19 华发实业 MTN001”的债项信用等级由 AA+上调为 AAA。

联合资信综合评估了发行人的股东背景、所处行业发展状况及行业地位、区位布局、土储情况、销售业绩、待结算资源及待开发项目储备、融资渠道等因素和资产与负债、盈利能力、现金流和偿债能力等财务状况，分别于 2019 年 5 月 31 日和 2019 年 6 月 18 日出具编号为联合[2019]921 号的《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》和编号为信评委函字[2019]G355 号的《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，一致确定发行人的主体信用等级为 AAA，前述债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。请投资者关注本公司报告期内信用等级变化可能导致的风险。

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

（六）本次公司债券符合债券通用质押式回购条件，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。

（七）本次债券的主承销商及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本期债券。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本次债券相关的重大事项.....	4
释义.....	9
第一节 发行条款.....	16
一、本次债券的基本条款.....	16
二、本次债券的特殊发行条款.....	18
三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排.....	18
四、认购人承诺.....	19
第二节 募集资金运用.....	20
一、本次债券的募集资金规模.....	20
二、本次债券募集资金使用计划.....	20
三、募集资金的现金管理.....	20
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	21
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	21
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	21
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	22
八、前次募集资金的使用情况.....	22
第三节 发行人基本情况.....	25
一、发行人概况.....	25
二、发行人历史沿革.....	25
三、发行人的股权结构.....	44
四、发行人重要权益投资情况.....	45
五、发行人法人治理结构及其运行情况.....	68
六、发行人的董监高情况.....	76
七、主要业务板块运营情况.....	83
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	137

第四节 发行人主要财务情况.....	138
一、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况.....	138
二、近三年及一期财务会计信息及主要财务指标.....	153
三、发行人合并报表财务状况分析.....	164
第五节 企业信用状况.....	285
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	285
二、发行人其他信用情况.....	287
第六节 备查文件.....	293
一、备查文件.....	293
二、查询地址.....	293

释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通词汇		
发行人、公司、本公司、华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
募集说明书	指	发行人为发行本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 2023 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	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 2023 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
《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》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
交易所/上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商/国泰君安/债券受托管理人/受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、东方证券承销保荐有限公司

联合资信/评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
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
持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
专业投资者	指	符合《管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》所规定的专业机构投资者
最近三年一期/近三年一期 /报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月
最近三年一期末/近三年一 期末/报告期各期末		2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末
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	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和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”）
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
华发集团工会	指	珠海经济特区华发集团公司工会委员会
华亿投资	指	珠海华亿投资有限公司
华茂投资	指	珠海华茂房地产投资顾问有限公司

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
北京铎富	指	北京铎富永盛投资有限公司
天津华发	指	天津华发置业有限公司
澳门铎创	指	铎创置业（澳门）一人有限公司
香港华发	指	华发实业（香港）有限公司
上海铎福	指	上海铎福创盛置业有限公司
上海铎鹏	指	上海铎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	上海铎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	上海铎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
铎发置业(澳门)	指	铎发置业(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
铎创经贸	指	珠海铎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
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
上海铎发	指	上海铎发创盛置业有限公司
广州华宁	指	广州华宁房地产开发有限公司
铎国商贸	指	珠海铎国商贸有限公司
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
铎图商贸	指	珠海铎图商贸有限公司
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
珠海铎盈	指	珠海铎盈投资有限公司
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
华发投控	指	珠海华发投资控股集团有限公司
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司
铎创投资管理	指	珠海铎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
铎融投资	指	深圳铎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
苏州铎顺	指	苏州铎顺置业有限公司
无锡华郡	指	无锡华郡房地产开发有限公司
上海临港发展	指	上海临港华发企业发展有限公司

杭州铎泓	指	杭州铎泓置业有限公司
杭州锦致	指	杭州锦致置业有限公司
杭州璟慧	指	杭州璟慧商贸有限责任公司
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：募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。		

第一节 发行条款

一、本次债券的基本条款

(一) 发行人全称：珠海华发实业股份有限公司

(二) 债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2023 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，可为单一年限品种，也可有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：本次债券由牵头主承销商与联席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，拟全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售。

具体募集资金用途详见“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) 牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

(二十七) 联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、东方证券承销保荐有限公司。

(二十八) 债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

(二十九) 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。

(三十) 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。

二、本次债券的特殊发行条款

不适用。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本次债券发行时间安排

- 1、发行公告日：【】年【】月【】日
- 2、发行首日：【】年【】月【】日
- 3、发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日

(二) 登记结算安排

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

(三) 本次债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

本次债券预计上市日期：【】年【】月【】日。

- 3、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公司债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

四、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书摘要对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

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，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[【】]【】号），本次债券注册总额不超过 100 亿元（含 100 亿元），采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

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，拟全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售。拟用于偿还到期公司债券或债券回售的用途明细如下：

单位：亿元、%

债券简称	发行规模	发行票面利率	到期/回售规模	回售日	到期日	拟使用募集资金偿还规模
21 华发 01	19.20	4.98	17.95	2023-01-18	2026-01-18	17.95
20 华发 02	15.80	3.38	15.80	2023-02-24	2025-02-24	15.80
21 华住 01	5.00	4.68	5.00	2023-07-31	2026-07-30	5.00
21 华发 03	20.00	4.69	20.00	2023-09-13	2026-09-13	20.00
20 华发 04	15.00	4.19	15.00	2023-11-13	2025-11-12	15.00
21 华发 05	15.00	4.99	15.00	2023-12-18	2026-12-17	15.00
19 华发 01	7.50	5.00	7.50	-	2024-02-25	7.50
19 华发 03	5.00	4.67	5.00	-	2024-08-19	3.75
合计	102.50		101.25			100.00

发行人承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不直接或间接用于购置土地、不转借他人。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事局或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划若做出调整，发行人对具体募集资金用途将提请公司股东大会授权董事局根据公司资金需求情况在相关法律法规允许的范围内确定。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将与监管银行和受托管理人签订募集资金账户及资金《三方监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，明确募集资金必须按照《募集说明书》中所约定的用途使用，不得擅自挪作他用，不会转借他人，也不得用于房地产买卖、股票买卖以及期货等高风险投资。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本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 9 月 30 日公司财务数据（未经审计）为基准，不考虑发行费用，发行人资产负债率不变，本次债券发行对发行人的资产负债结构影响较小。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售，具体用途明细如下：

单位：亿元、%

债券简称	发行规模	发行票面利率	到期/回售规模	回售日	到期日	拟使用募集资金偿还规模
21 华发 01	19.20	4.98	17.95	2023-01-18	2026-01-18	17.95
20 华发 02	15.80	3.38	15.80	2023-02-24	2025-02-24	15.80
21 华住 01	5.00	4.68	5.00	2023-07-31	2026-07-30	5.00
21 华发 03	20.00	4.69	20.00	2023-09-13	2026-09-13	20.00
20 华发 04	15.00	4.19	15.00	2023-11-13	2025-11-12	15.00
21 华发 05	15.00	4.99	15.00	2023-12-18	2026-12-17	15.00
19 华发 01	7.50	5.00	7.50	-	2024-02-25	7.50

19 华发 03	5.00	4.67	5.00	-	2024-08-19	3.75
合计	102.50		101.25			100.00

本次债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，发行人的流动比率和速动比率分别为 2.06 和 0.52，略微上升，本次债券发行对发行人的短期偿债能力影响较小。

（三）对发行人财务成本的影响

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

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

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

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

发行人承诺，本次公司债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不会转借他人。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次募集资金的使用情况

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。

截至募集说明书签署日，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，募集资金投向与当期募集说明书的约定用途一致，不存在违反《证券法》（2019 年修订）规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途的情况，不存在因募集资金被侵占挪用被监管部门采取限制发行债券措施的情况，不存在《证券法》（2019 年修订）第十七条第（二）项规定的禁止发行的情形。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

截至本募集说明书摘要出具日，发行人基本情况如下：

公司名称	珠海华发实业股份有限公司	
英文名称	ZhuhaiHuafaPropertiesCo.,Ltd	
法定代表人	李光宁	
设立（工商注册）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（注册地）	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	
邮政编码	519030	
股票上市交易所	上海证券交易所	
公司股票简称	华发股份	
公司股票代码	600325	
信息披露事务负责人	姓名、职位	侯贵明、董事局秘书
	联系方式	86-756-8282111
所属行业	房地产行业	
经营范围	许可项目:房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:销售代理;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;金属材料销售;五金产品批发;五金产品零售;化工产品销售(不含许可类化工产品);非居住房地产租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。	
统一社会信用代码	9144040019256618XC	
互联网地址	www.cnhuafas.com	

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人是经珠海市经济体制改革委员会以珠体改委[1992]50 号文和珠体改委[1992]73 号文批准，并经中国人民银行珠海分行以（92）珠人银金管字第 110 号文批准发行内部股票，以珠海经济特区华发集团公司（现更名为“珠海华发集团有限公司”，发行人的控股股东）为主要发起人以定向募集方式于 1992 年 8 月

18 日在珠海市工商行政管理局注册成立，成立时名称为“珠海经济特区华发房地产股份有限公司”。公司设立时总股本 24,000 万股，其中国有法人股 17,800 万股，占总股本的 74.17%；内部职工股 6,200 万股，占总股本的 25.83%。

公司设立时，珠海会计师事务所对主发起人——华发集团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%

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992-8-18	设立	公司设立时总股本 24,000 万股，其中国有法人股 17,800 万股，占总股本的 74.17%；内部职工股 6,200 万股，占总股本的 25.83%。
2	1992-10	更名	公司更名为“珠海华发实业股份有限公司”。
3	1998-11-4	股权转让	深圳投资基金管理公司将其所持有的 60 万股法人股转让给华发集团。
4	2000-5-23	股权转让	珠海市联基投资控股有限公司（原“珠海市投资管理公司”）向珠海经济特区华发汽车展销中心转让其持有的 480.00 万股股份；珠海经济特区房地产开发总公司向珠海经济特区华发物业管理公司转让其持有的 480.00 万股股份。
5	2000-12-26	股份回购	向大股东华发集团回购 1 亿股法人股，股份总数减至 14,000 万股。
6	2001-2-13	股权转让	华发集团工会将所持的 316.45 万股内部职工股转让给华发集团并变更为国有法人股同时相应减少内部职工股数量。

7	2002-6-25	股权转让	华发集团受让部分个人股东持有的公司内部职工股 75.50 万股并变更为国有法人股同时相应减少内部职工股数量。
8	2004-2-5	首次公开发行上市	公司向社会公开发行 6,000 万股人民币普通股 A 股，并于 2004 年 2 月 25 日在上交所挂牌上市，股票简称“华发股份”，证券代码“600325”。发行结束后，公司股份总数由 14,000 万股增至 20,000 万股。
9	2005-8-12	股权分置改革	公司非流通股股东华发集团、华发汽车、华发物业及暂不上市内部职工股股东向改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股支付 3 股对价股份，向改革方案实施股权登记日登记在册的内部职工股股东每持有 10 股发行后三年可上市流通内部职工股支付 0.7 股对价股份。本次股权分置方案实施后，公司 20,000 万股股份均为流通股，其中：有限售条件的股份为 12,200 万股、占公司总股本的 61%，无限售条件的股份为 7,800 万股、占公司总股本的 39%。
10	2005-8-12	控股股东增持	公司控股股东华发集团增持公司股票 5,715,601 股，占公司总股本的 2.8578%
11	2005-10-27	资本公积金转增股本	以公司 2005 年 6 月 30 日总股本 2 亿股为基数，以资本公积金向 2005 年 10 月 27 日为股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 3 股，转增后公司股份总数为 2.60 亿股。
12	2007-2-12	内部职工股上市流通	公司暂不上市内部职工股及发行后三年可上市流通内部职工股合计 80,487,658 股已于 2007 年 2 月 12 日开始上市流通。
13	2007-4-2	可转换公司债券转股	2006 年 7 月 27 日，公司向社会公开发售 43,000 万元可转换公司债券（以下简称“华发转债”），并于 2006 年 8 月 11 日上市交易。至 2007 年 4 月 2 日（赎回登记日）已有 429,756,000 元的华发转债按 7.68 元的转股价格转为公司 A 股股票，累计转股 55,957,539 股，2007 年 4 月 3 日起华发转债已停止交易和转股，并于 2007 年 4 月 13 日从上交所摘牌。华发转债转股后，公司股份总数由 260,000,000 股增至 315,957,539 股。
14	2008-2-13	资本公积金转增股本	公司以 2007 年末总股本 315,957,539 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，公司于 2008 年 2 月 27 日实施上述方案，股份总数增至 631,915,078 股。
15	2008-5-9	配售股份	公司向公司全体股东（股份总数 631,915,078 股），按照每 10 股配 3 股的比例配售股份，配

			股缴款期内共计配售 185,130,542 股，公司股份总数增至 817,045,620 股。
16	2008-10	控股股东通过二级市场增持	公司股东华发集团 2008 年 10 月，通过二级市场增持公司股份 100,000 股。
17	2009-3-27	有限售条件的流通股上市流通	原股权分置改革中的有限售条件的流通股共 156,224,684 股于 2009 年 3 月 27 日上市流通，变为无限售条件的流通股份。同时，上述股东参与了公司以 2008 年 5 月 9 日为股权登记日的股份配售，共认购 46,867,404 股，已履行了参与配股时的锁定承诺，配股新增的股份 46,867,404 股于 2009 年 3 月 27 日上市流通，变为无限售条件的流通股份。
18	2015-11-25	非公开发行股票	公司非公开发行股票 35,200 万股，募集资金 431,200.00 万元。
19	2015-11-25	非公开发行限售股上市流通	公司 2015 年 11 月非公开发行股票 35,200 万股中 24,640 万股限售股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让的限售条件履行完毕，解除限售上市流通。
20	2017-3-16	限制性股票激励	2017 年 2 月 13 日，基于股东大会的授权，公司第九届董事局第五次会议审议通过了《关于向公司限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，董事局确定本次限制性股票的授予日为 2017 年 2 月 13 日；授予对象为 181 人，为目前担任公司董事（不含外部董事）、高级管理人员以及中层管理人员；拟授予的限制性股票为 817 万股，占公司股本的 0.70%。 2017 年 3 月 16 日，公司第九届董事局第七次会议审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》。鉴于《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》中确定的 21 名激励对象由于个人原因自愿放弃认购限制性股票，合计 37.50 万股，根据公司 2017 年第一次临时股东大会授权，董事局对激励对象人数及授予限制性股票数量进行调整。调整后，公司本次限制性股票激励计划授予的激励对象由 181 人调整为 160 人，授予限制性股票数量由 817 万股调整为 779.50 万股。除上述调整外，其他方案要素均与公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过的股权激励方案一致。
21	2017-6-7	利润分配、资本公积金转增股本	以公司方案实施前的公司总股本 1,176,840,620 股为基数，以资本公积金向 2017 年 6 月 7 日为股权登记日登记在册的全体股东每股派发现金红利 0.8 元（含税），以资本公积向全体股东每

			股转增 0.8 股，共计派发现金红利 941,472,496 元，转增 941,472,496 股，本次分配后公司股份总数为 2,118,313,116 股。
22	2018-3-28	股份划转	国务院国资委同意华发物业、华发汽车分别将所持公司 21,723,332 股和 21,723,343 股股份无偿划转给华发综合。
23	2018-8-1	第一次回购注销部分限制性股票	注销回购股份 360,000 股。
24	2019-4-22	第二次回购注销部分限制性股票	注销上述回购股份 306,000 股，并于 2019 年 6 月 13 日完成工商登记变更。
25	2019-4-26	限制性股票激励计划授予的限制性股票第一个解锁期解锁	符合限制性股票第一个解锁期解锁条件的激励对象共计 143 人，可解锁的限制性股票数量 3,332,250 股，占公司当前总股本的 0.16%。
26	2019-12-12	第三次回购注销部分限制性股票	发行人于 2019 年 12 月 12 日注销回购股份 391,500 股及第二次回购中尚未完成回购注销的限制性股票 36,000 股，合计注销回购股份 427,500 股。
27	2020-4-29	限制性股票激励计划授予的限制性股票第二个解锁期解锁	符合限制性股票第二个解锁期解锁条件的激励对象共计 137 人，可解锁的限制性股票数量 3,197,250 股，占公司当前总股本的 0.15%。
28	2021-2-9	第四次回购注销部分限制性股票	发行人注销回购股份 31,500 股。
29	2021-4-29	限制性股票激励计划授予的限制性股票第三个解锁期解锁	符合限制性股票第三个解锁期解锁条件的激励对象共计 136 人，可解锁的限制性股票数量 3,188,250 股，占公司当前总股本的 0.15%。
30	2021-11-3	第五次回购注销部分限制性股票	注销回购股份 27,000 股。
31	2022-4-27	第六次回购注销部分限制性股票	注销回购股份 9,000 股。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、1992 年 10 月，公司更名

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

2、1998 年 11 月，股权转让

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

转让后，股权结构如下：

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

3、2000 年 5 月，股权转让

2000 年 5 月，经珠海市国有资产经营管理局珠国经权字[2000]73、79 号文和珠海市经济体制改革委员会以珠体改委[2000]27 号批准，珠海市联基投资控股有限公司（原“珠海市投资管理公司”）向珠海经济特区华发汽车展销中心转让其持有的 480 万股股份；珠海经济特区房地产开发总公司向珠海经济特区华发物业管理公司转让其持有的 480 万股股份。本次股权转让后，股权结构如下：

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

4、2000 年 12 月，股份回购

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

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

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	华发集团	68,400,000	48.86%
2	华发汽车	4,800,000	3.43%

3	华发物业	4,800,000	3.43%
4	华发集团工会等内部职工股东	62,000,000	44.28%
合计		140,000,000	100.00%

5、2001 年 2 月，股权转让

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

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

6、2002 年 6 月，股权转让

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

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

7、2004 年 2 月，首次公开发行上市

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

此次公开发行业经华证会计师事务所有限公司出具华证验字[2004]第 2 号《验资报告》验证。首次公开发行后，公司股权结构如下：

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%

8、2005 年 8 月，股权分置改革

2005 年 8 月 12 日，经公司 2005 年第一次临时股东大会审议通过股权分置改革方案，公司非流通股股东华发集团、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
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%

9、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%

10、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%
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%

11、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%

12、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%

13、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%

14、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%

15、2008 年 10 月, 华发集团通过二级市场增持公司股份

公司股东华发集团 2008 年 10 月, 通过二级市场增持公司股份 100,000 股。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%

16、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%

17、2015 年 11 月，非公开发行股票

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

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%

18、2016 年 11 月，非公开发行限售股上市流通

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

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%
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%

19、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%

20、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%

21、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会下发《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%

22、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%

23、2019 年 4 月，回购注销部分限制性股票

2019 年 1 月 30 日，公司召开了第九届董事局第四十八次会议及第九届监事会第二十二次会议，分别审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定将已不符合激励条件的 9 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 306,000 股进行回购注销。上述议案已经公司于 2019 年 2 月 18 日召开的 2019 年第二次临时股东大会审议通过。2019 年 4 月 19 日，公司收到《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，公司第一次回购中尚未完成回购注销的限制性股票合计 36,000 股，及第二次回购中的 306,000 股限制性股票中的 270,000 股已全部过户至公司回购专用证券账户。发行人已于 2019 年 4 月 22 日注销上述回购股份 306,000 股，并于 2019 年 6 月 13 日完成工商登记变更。

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	-	-
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%
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%

24、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%

25、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%

26、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%

27、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%

28、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%

29、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%

30、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。截至本募集说明书摘要签署日，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%

截至募集说明书签署日，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。

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

（三）最近三年及一期实际控制人变动情况

发行人实际控制人为珠海市国资委，报告期内实际控制人未发生变化。

（四）最近三年及一期重大资产重组情况

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

（五）发行人前十名股东持股情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人前 10 名股东持股情况如下：

表：前 10 名股东及其持股情况

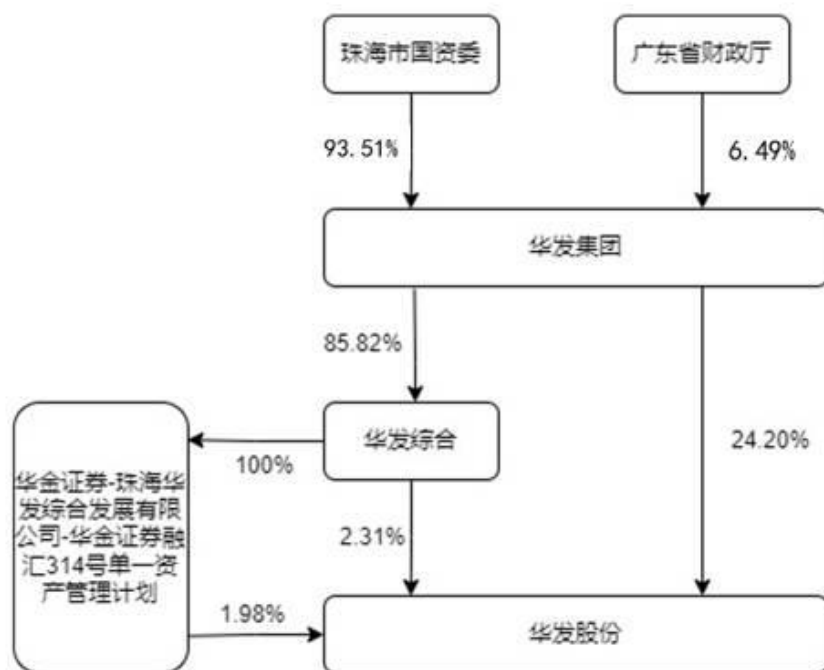
股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）
珠海华发集团有限公司	512,379,083	24.20
中央汇金资产管理有限责任公司	64,827,120	3.06
上证红利交易型开放式指数证券投资基金	51,943,485	2.45
珠海华发综合发展有限公司	48,877,280	2.31
华金证券融汇 314 号单一资产管理计划	42,000,000	1.98
香港中央结算有限公司	38,613,236	1.82
全国社保基金 1103 组合	26,242,641	1.24
海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	24,139,354	1.14
景顺长城资源垄断混合型证券投资基金(LOF)	22,491,680	1.06

股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）
中信证券股份有限公司	19,122,143	0.90
合计	850,636,022	40.16

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人股权结构如下所示：



（二）发行人控股股东基本情况

发行人控股股东为珠海华发集团有限公司，为国有控股公司。截至 2022 年 9 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持有发行人 4.29% 的股份，合计持有发行人 27.88% 的股权。

1、珠海华发集团有限公司基本情况

公司名称：珠海华发集团有限公司

成立时间：1986 年 5 月 14 日

注册资本：1,691,978.97 万元

住所：珠海市拱北联安路 9 号

法定代表人：李光宁

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

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”,2022 年位列 183 名,成功入选国务院国企改革“双百企业”并获评全国标杆。华发集团不仅是珠海市重要的国有资产和城市基础设施运营主体,还肩负着珠海十字门中央商务区的总体规划、土地一级开发和基础设施建设以及珠海市保障性住房建设等重要工作,目前已形成了以城市基础设施运营为主业,以房地产股权投资和现代服务业为配套,以金融投资为支撑的业务体系。

截至 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 9 月 30 日,珠海华发集团有限公司资产总计 **64,573,463.23** 万元,负债合计 **47,536,497.48** 万元,所有者权益合计 **17,036,965.75** 万元;2022 年 1-9 月,华发集团实现营业收入 **10,605,588.23** 万元,净利润 **403,766.98** 万元。

(三) 实际控制人基本情况

珠海市国资委持有华发集团 93.51%的权益,为公司实际控制人;广东省财政厅持有华发集团 6.49%的股份。

(四) 股权质押及争议情况

截至 2022 年 9 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。

四、发行人重要权益投资情况

(一) 发行人子公司基本情况

截至 2022 年 9 月 30 日,发行人旗下纳入合并报表范围的子公司共有 **626**

家，其中控股一级子公司 86 家。子公司基本情况如下：

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例 (%)	
				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	
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
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
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
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
6	珠海华发文化传播有限公司	珠海市	广告	70.00	30.00
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
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
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
10	珠海华福商贸发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
11	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
12	珠海华发园林工程有限公司	珠海市	园林工程	59.20	40.80
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
14	中山市华晟房地产开发有限公司	中山市	房地产开发		100.00
15	珠海华发房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	100.00	
16	珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海市	房地产开发	71.98	28.02
17	包头市华发置业有限公司	包头市	房地产开发	90.00	10.00
18	大连华发房地产开发有限公司	大连市	房地产开发		100.00
19	珠海市华荣房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
20	珠海华发商用房产管理有限公司	珠海市	物业租赁	100.00	
21	广西华诚房地产投资有限公司	南宁市	房地产开发	98.90	1.10
22	沈阳华纳置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00	
23	沈阳华耀置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00	
24	武汉华发置业有限公司	武汉市	房地产开发	100.00	
25	大连华枫房地产开发有限公司	大连市	房地产开发		100.00
26	沈阳华远置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00	
27	沈阳华荣置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00	
28	威海华发投资有限公司	威海市	项目投资		50.53
29	荣成华发房地产开发有限公司	荣成市	房地产开发	65.00	
30	沈阳华畅置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00	
31	沈阳华博置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00	
32	沈阳华灏置业有限公司	沈阳市	房地产开发	66.00	34.00
33	沈阳华壤置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100.00	
34	珠海华发房地产代理有限公司	珠海市	物业代理		100.00
35	珠海华发文化俱乐部	珠海市	文体活动	100.00	
36	广州华枫投资有限公司	广州市	房地产开发	46.64	53.36
37	珠海华亿投资有限公司	珠海市	房地产投资	89.31	10.69
38	珠海铎国商贸有限公司	珠海市	批发、零售	49.00	51.00
39	HUAFA INDUSTRIAL (HK) LIMITED	香港	地产贸易	100.00	

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

79	珠海华海置业有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
80	珠海华发商业经营管理有限公司	珠海市	商业运营管理	100.00	
81	珠海华发新天地商业经营有限公司	珠海市	物业租赁		100.00
82	珠海华顺置业发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
83	珠海华炜投资发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
84	上海铎发众圣置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00
85	珠海华欣投资发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
86	珠海华浩置业发展有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
87	华发实业(美国)有限公司	美国	房地产开发		100.00
88	华发世纪有限公司	美国	房地产开发		100.00
89	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
90	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
91	上海铎发众晟房地产营销策划有限公司	上海市	房地产营销		100.00
92	威海华发众圣营销策划有限公司	威海市	房地产营销		100.00
93	武汉华发房地产营销顾问有限公司	武汉市	房地产营销		100.00
94	铎发置业(澳门)有限公司	澳门	地产贸易	90.00	10.00
95	广州华发房产营销顾问有限公司	广州市	房地产营销		100.00
96	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		50.01
97	珠海安迎投资有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
98	珠海华发阅潮文化有限公司	珠海市	文化产业		100.00
99	珠海华发城市更新投资控股有限公司	珠海市	城市更新管理	100.00	
100	珠海华熠商业运营管理有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
101	深圳市华发房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发		100.00
102	珠海市海川地产有限公司	珠海市	房地产开发	50.20	-
103	苏州铎福创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00
104	苏州铎顺置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00
105	珠海华发国通房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00
106	南京铎顺房地产开发有限公司	南京市	房地产开发		100.00
107	杭州铎泓置业有限公司	杭州市	房地产开发		100.00
108	珠海华发中磊置业有限公司	珠海市	房地产开发		51.00
109	珠海华发华宜投资控股有限公司	珠海市	项目投资	100.00	
110	珠海华发华育投资有限公司	珠海市	教育项目投资		100.00
111	珠海华迎投资有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
112	珠海高新区容园幼儿园	珠海市	教育		100.00
113	珠海华恒绿植管理有限公司	珠海市	植物培育		100.00
114	苏州铎利置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00
115	珠海华瑞投资有限公司	珠海市	房地产开发	92.00	
116	珠海华发西区商业有限公司	珠海市	商业经营管理		100.00

117	HUAFA PROPERTY (HK) LIMITED	香港	房地产开发		100.00
118	Palo Alto Properties Investment, LLC	美国	房地产开发		100.00
119	珠海华翰投资有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
120	华发实业(美国东部)有限公司	美国	房地产开发		100.00
121	北京华发置业有限公司	北京市	房地产开发		100.00
122	深圳华发鹏泰投资有限公司	深圳市	房地产开发		100.00
123	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发		100.00
124	HUA GUANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	项目投资		100.00
125	珠海华发运达房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.00
126	WAH CHI COMMERCIAL INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	项目投资		100.00
127	WAH CHI REAL ESTATE AGENCY LIMITED	英属维尔京群岛	地产代理		100.00
128	WAH CHI CONSTRUCTION DESIGN CONSULTANCY LIMITED	英属维尔京群岛	建筑设计		100.00
129	WAH HING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00
130	HUAFA REAL ESTATE AGENCY (HONG KONG) LIMITED	香港	地产代理		100.00
131	毕思博设计集团有限公司	香港	建筑设计		100.00
132	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
133	武汉华璟房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
134	WAH LUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	项目投资		100.00
135	WAH LUNG PROPERTY (HK) LIMITED	香港	投资管理		100.00
136	南京华憬钜盛房地产开发有限公司	南京市	房地产开发		50.00
137	上海铎璟置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00
138	珠海华薇投资有限公司	珠海市	项目投资		100.00
139	HUAFA INFINITY (HONG KONG) INVESTMENT LIMITED	香港	投资管理		80.00
140	珠海华以建设有限公司	珠海市	房地产开发		80.00
141	珠海铎智地产代理有限公司	珠海市	房地产咨询		100.00
142	珠海华嘉房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
143	珠海市香洲区容闳水岸幼儿园	珠海市	学前教育		100.00
144	珠海华和建设有限公司	珠海市	房地产开发		80.00

145	南宁市青秀区容闳幼儿园	南宁市	学前教育		100.00
146	中山华泰更新置业有限公司	中山市	房地产开发		100.00
147	珠海华发西部置业有限公司	珠海市	物业租赁		100.00
148	珠海市香洲区容闳山庄幼儿园	珠海市	学前教育		100.00
149	上海铎昭置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00
150	嘉兴新锦置业有限公司*1	嘉兴市	房地产开发		34.00
151	武汉华禾置业有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
152	珠海铎隆建筑设计咨询有限公司	珠海市	建筑设计		100.00
153	杭州华枫锦岚置业有限公司	杭州市	房地产开发		100.00
154	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发		100.00
155	杭州华枫锦轩置业有限公司	杭州市	房地产开发		100.00
156	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		80.00
157	珠海华景房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
158	珠海华慧商业管理有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
159	中山市华腾置业有限公司	中山市	房地产开发	100.00	
160	中山市华迪置业有限公司	中山市	房地产开发		100.00
161	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
162	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		50.00
163	武汉华发城市开发投资有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
164	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发		100.00
165	沈阳华藤房地产营销策划有限公司	沈阳市	房地产营销		100.00
166	珠海华发房地产营销策划有限公司	珠海市	房地产营销		100.00
167	大连华发首府置业代理有限公司	大连市	房地产经纪服务		100.00
168	CHI YUI PLANNING LIMITED	香港	策划		100.00
169	INTELLIGENCE AND INTEGRITY SURVEYOR LIMITED	香港	策划		100.00
170	CHEUNG CHONG PROPERTY LIMITED	香港	地产投资		100.00
171	CHEUNG CHEONG PROPERTY LIMITED	香港	地产投资		100.00
172	CHEUNG MIN PROPERTY LIMITED	香港	地产投资		100.00
173	CHEUNG YUNG PROPERTY LIMITED	香港	地产投资		100.00
174	CHEUNG SING INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00
175	CHEUNG CHONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00
176	CHEUNG CHEONG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00
177	CHEUNG MIN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00

178	CHEUNG YUNG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00
179	盘锦锦阁房地产开发有限公司	盘锦市	房地产开发		100.00
180	青岛华发投资有限公司	青岛市	房地产开发	100.00	
181	中山市华畅置业有限公司	中山市	房地产开发		65.00
182	珠海华发优生活物业运营管理有限公司	珠海市	物业租赁	100.00	
183	广州华发城市更新投资有限公司	广州市	城市更新咨询		100.00
184	中山市沙溪华发幼儿园	中山市	教育		100.00
185	武汉华发铂睿房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		99.85
186	武汉华崇房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		80.00
187	武汉华发毓城房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
188	武汉华灝房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		60.00
189	武汉华发越鸿房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
190	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
191	珠海容阁国际幼稚园	珠海市	教育		100.00
192	珠海市斗门区容阁幼儿园	珠海市	教育		100.00
193	广州华发实业发展有限公司	广州市	房地产开发	100.00	
194	青岛华昂置业有限公司	青岛市	房地产开发		98.38
195	珠海华发资产管理有限公司	珠海市	资产管理	100.00	
196	湛江华发房地产开发有限公司	湛江市	房地产开发		100.00
197	包头市华发商业管理有限公司	包头市	房地产开发		100.00
198	CHEUNG FAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00
199	中山市华越宏轩置业发展有限公司	中山市	房地产开发		51.00
200	上海铎琮置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00
201	上海铎宽置业有限公司	上海市	房地产开发		96.01
202	上海铎兹置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00
203	上海铎铍置业有限公司	上海市	房地产开发		100.00
204	上海铎铈置业有限公司	上海市	房地产开发		99.07
205	CHEUNG WANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00
206	上海高都置业有限公司*2	上海市	房地产开发		30.32
207	温州京都城房地产开发有限公司*2	温州市	房地产开发		28.80
208	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司*1	天津市	房地产开发		32.55
209	天津金耀置业有限公司*1	天津市	房地产开发		32.55
210	珠海华菁教育服务有限公司	珠海市	教育服务		100.00
211	珠海华智教育服务有限公司	珠海市	教育服务		100.00

212	珠海华健房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
213	广州华耀房地产开发有限公司*3	广州市	房地产开发		49.70
214	武汉华中盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		60.00
215	中山市华志富晟房地产开发有限公司	中山市	房地产开发		51.00
216	珠海华发正方城市更新开发有限公司*3	珠海市	房地产开发		32.50
217	珠海华发教育发展有限公司	珠海市	教育信息咨询	100.00	
218	广州华藤房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00
219	威海华发商业经营管理有限公司	威海市	商业运营管理		100.00
220	中山市华洲置业发展有限公司	中山市	房地产开发		51.00
221	珠海华发华贤教育有限公司	珠海市	教育信息咨询		100.00
222	江门华发更新置业有限公司	江门市	房地产开发		100.00
223	龙景房地产（杭州）有限公司	杭州市	房地产开发		50.00
224	CHEERFUL AGE COMPANY LIMITED	香港	投资控股		50.00
225	上海铎晓企业管理有限公司	上海市	房地产开发		100.00
226	杭州华杭房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发		99.20
227	天津华发创盛置业有限公司	天津市	房地产开发		99.61
228	北京华发创盛置业有限公司	北京市	房地产开发		99.21
229	清远市鹏翔房地产开发有限公司	广东	房地产开发		49.78
230	惠州华发房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发		100.00
231	广州华发房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		50.20
232	广州华郡房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00
233	江门华发房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		97.72
234	江门华铭房地产开发有限公司*3	江门市	房地产开发		49.84
235	北京华发永盛置业有限公司	北京市	房地产开发		99.21
236	GUANG YU GLOBAL INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	开曼	投资控股		100.00
237	GUANG QI INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	投资控股		100.00
238	武汉华嵘房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		79.88
239	沈阳华翰置业有限公司	沈阳市	房地产开发		99.14
240	珠海华发广生房产开发有限公司*2	珠海市	房地产开发		40.00
241	珠海华发佳乐房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00
242	中信正业(上海)投资发展有限公司	上海市	房地产投资		95.00
243	鄂州华泓钜晟房地产开发有限公司*1	鄂州市	房地产投资		30.00
244	湖北广家洲投资有限公司*1	鄂州市	房地产开发		30.00
245	湖北迎宾地产有限公司*1	鄂州市	房地产开发		30.00

246	上海铎拓企业发展有限公司	上海市	房地产开发		100.00
247	珠海华晖房地产开发有限公司	珠海市	地产投资		75.00
248	珠海市海润房地产开发有限公司*2	珠海市	房地产开发		41.25
249	大连万腾置业有限公司	大连市	房地产开发		50.00
250	上海铎耀企业管理有限公司	上海市	房地产开发		100.00
251	西安铎富永盛置业有限公司	西安市	房地产开发		100.00
252	珠海华发左岸商业服务管理有限公司	珠海市	物业租赁		100.00
253	珠海华熙商业服务有限公司	珠海市	物业租赁		100.00
254	珠海华阔综合服务有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00	
255	珠海华聘营销咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00	
256	珠海华曙设计咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00	
257	珠海华章工程管理咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00	
258	珠海华铸工程造价咨询有限公司	珠海市	咨询与服务	100.00	
259	GUANG XIANG INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00
260	GUANG JIE INVESTMENT HOLDING LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00
261	GUANG JUAN INVESTMENT LIMITED	香港	投资管理		100.00
262	GUANG XIANG INVESTMENT LIMITED	香港	投资管理		100.00
263	GUANG JIE INVESTMENT LIMITED	香港	投资管理		100.00
264	上海铎臻企业管理有限公司	上海市	企业管理		100.00
265	上海铎腾企业管理有限公司	上海市	企业管理		100.00
266	珠海华卓房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.20
267	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
268	珠海华哲房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
269	广州华铭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00
270	广州华旭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		99.55
271	广州华荟房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00
272	广州华藤实业发展有限公司	广州市	房地产开发		100.00
273	青岛华赢投资有限公司	青岛市	投资管理		98.38
274	无锡铎安置业有限公司*2	无锡市	房地产开发		42.67
275	无锡铎泓置业有限公司	无锡市	房地产开发		100.00
276	珠海华发华平教育管理有限公司	珠海市	教育服务		100.00
277	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
278	武汉华荟泰房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
279	珠海华众投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00
280	珠海华锦投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00
281	珠海华浩投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00
282	珠海华和投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00
283	中山市华欣置业有限公司	中山市	房地产开发		100.00

284	珠海珠澳云信息科技有限公司	珠海市	软件管理		100.00
285	广东景晟装饰工程有限公司*2	珠海市	装修装饰		41.25
286	珠海华承投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00
287	珠海华深投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00
288	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	珠海市	物业租赁	100.00	
289	惠州华郡房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发		100.00
290	北京铎顺房地产开发有限公司	北京市	房地产开发		100.00
291	珠海华瑾房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
292	珠海华祺房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
293	珠海华曜房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
294	珠海华发禄宇城市更新有限公司	珠海市	城市更新		51.00
295	汕尾华金房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发		90.00
296	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
297	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
298	武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		50.00
299	武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉市	房地产开发		50.00
300	天津华创置业有限公司	天津市	房地产开发		99.61
301	天津铎盛置业有限公司	天津市	房地产开发		97.37
302	天津铎景置业有限公司	天津市	房地产开发		99.23
303	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
304	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司*2	珠海市	城市更新		50.00
305	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司*2	珠海市	城市更新		50.00
306	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
307	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
308	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
309	南京铎发众晟房地产营销策划有限公司	南京市	房地产营销		100.00
310	珠海华发华荟教育管理有限公司	珠海市	教育服务		100.00
311	惠州华涵房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发		99.84
312	南京铎成房地产有限公司	南京市	房地产开发		97.49
313	上海华发丽华置业有限公司	上海市	房地产开发	51.00	
314	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
315	珠海华发敬乐养老服务有限公司	珠海市	其他服务		100.00
316	苏州铎发置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00
317	苏州华开置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00
318	广州华舜房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00

319	天津瑞辉商业管理有限公司*3	天津市	项目投资		49.66
320	天津瑞辉房地产开发有限责任公司*3	天津市	房地产开发		49.66
321	GUANG TAO INVESTMENT LIMITED	香港	项目投资		100.00
322	广东湛蓝房地产发展有限公司	湛江市	房地产开发	50.00	
323	杭州铎璟置业有限公司	杭州市	房地产开发		65.00
324	杭州铎钰置业有限公司	杭州市	房地产开发		50.00
325	长沙华发房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发		100.00
326	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
327	珠海华发立美房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.00
328	珠海华申资产管理有限公司	珠海市	股权投资管理		100.00
329	深圳市华藤实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		99.83
330	上海铎铷房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		51.00
331	江门华发置业有限公司	江门市	房地产开发		100.00
332	江门华晟房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		100.00
333	珠海华发华诚教育有限公司	珠海市	教育服务		100.00
334	珠海华发华衡教育管理有限公司	珠海市	教育服务		100.00
335	珠海华港城市更新有限公司	珠海市	城市更新		51.00
336	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
337	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
338	广州华智房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		50.20
339	WAH CHI BUSINESS MANAGEMENT (HONG KONG) LIMITED	香港	商业经营管理		100.00
340	江门华郡房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		100.00
341	江门华枫置业有限公司	江门市	房地产开发		100.00
342	深圳市鹏金实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		100.00
343	南京铎得房地产开发有限公司	南京市	房地产开发		50.20
344	中山市铎新置业有限公司	中山市	房地产开发		50.00
345	南宁华明房屋租赁有限公司	南宁市	物业租赁		100.00
346	广州华轩房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		75.00
347	广州华盈房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		50.20
348	珠海华瑞房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
349	上海铎崧房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00	
350	上海铎铎房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		55.00
351	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
352	江门市合睿房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		51.00
353	郑州铎茂创盛置业有限公司	郑州市	房地产开发		100.00
354	珠海华发北围商业服务管理有限公司	珠海市	物业租赁		100.00
355	苏州铎发商业经营管理有限公司	苏州市	商业运营管理		100.00

356	珠海华客信息科技有限公司	珠海市	技术服务		100.00
357	长沙华郡房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发		100.00
358	长沙华景房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发		100.00
359	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
360	天津华发创颐置业有限公司	天津市	房地产开发		100.00
361	天津华发创锦置业有限公司	天津市	房地产开发		100.00
362	重庆华显房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	100.00	
363	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
364	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
365	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
366	上海华淦铭宏房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		51.00
367	郑州华瀚房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发		100.00
368	烟台华发置业有限公司	烟台市	房地产开发		100.00
369	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		100.00
370	深圳市鹏景实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		100.00
371	武汉华发中部实业发展有限公司	武汉市	房地产开发	100.00	
372	中山市华庚置业有限公司	中山市	房地产开发		100.00
373	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
374	广西华锦房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发		100.00
375	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	常熟市	房地产开发		98.90
376	大连华禄置业发展有限公司	大连市	房地产开发		54.48
377	惠州华枫置业发展有限公司	惠州市	房地产开发		100.00
378	绍兴铎越置业有限公司	绍兴市	房地产开发		65.00
379	上海铎铄房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		100.00
380	上海铎翎房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		100.00
381	上海铎锦房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		100.00
382	珠海华茂天城置业发展有限公司*2	珠海市	房地产开发		25.10
383	珠海华茂金成置业发展有限公司*1	珠海市	房地产开发		25.10
384	珠海浩源置业有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
385	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
386	珠海华元房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
387	珠海华庆房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
388	珠海华恒房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
389	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	珠海市	租赁和商务服务		100.00
390	珠海华旭房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
391	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
392	深圳市鹏怡实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		100.00

393	深圳市鹏欣实业发展有限公司	深圳市	房地产开发		100.00
394	沈阳中东港商业地产开发有限公司*1	沈阳市	房地产开发		48.58
395	成都华旭房地产开发有限公司	成都市	房地产开发		100.00
396	成都华耀房地产开发有限公司	成都市	房地产开发		100.00
397	上海华汎商业经营管理有限公司	上海市	商业管理		100.00
398	绍兴铎泽置业有限公司	绍兴市	房地产开发		100.00
399	太仓华藤房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100.00	
400	太仓华蔓房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	100.00	
401	西安铎富创恒置业有限公司	西安市	房地产开发		50.20
402	西安铎越创盛置业有限公司	西安市	房地产开发		100.00
403	西安铎郡创盈置业有限公司	西安市	房地产开发		99.10
404	西安铎顺创启置业有限公司	西安市	房地产开发		97.64
405	广州华发商业经营管理有限公司	广州市	商业管理	100.00	
406	珠海华发锦湖房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
407	中山华发房地产代理有限公司	中山市	房产代理		100.00
408	珠海华岱投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00
409	珠海华嵩投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00
410	珠海华钦投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00
411	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
412	南京铎耀房地产开发有限公司*2	南京市	房地产开发		27.61
413	惠州华佑房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发		100.00
414	珠海华发丰华敬乐健康管理服务有限公司	珠海市	健康管理服务		100.00
415	中山市华旌置业有限公司	中山市	房地产开发		100.00
416	广州华欣房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00
417	惠州华梓房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发		100.00
418	杭州铎容房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发		100.00
419	杭州铎荟房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发		100.00
420	青岛铎澜置业有限公司	青岛市	房地产开发		100.00
421	佛山华卓房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发		51.00
422	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
423	武汉峰铄房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
424	CHEUNG YUEN PROPERTY LIMITED	香港	投资管理		100.00
425	长沙华欣房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发		50.20
426	CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	香港	投资管理		100.00
427	CHEUNG YUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00
428	CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00
429	苏州华恒商用置业有限公司*1	苏州市	房地产开发		38.00

430	广州耀恒房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		51.00
431	广州越宏房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		51.00
432	珠海华桐房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		40.00
433	北京铎颐置业有限公司	北京市	房地产开发		100.00
434	北京铎锦置业有限公司	北京市	房地产开发		100.00
435	北京铎景置业有限公司	北京市	房地产开发		100.00
436	苏州铎创置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00
437	苏州铎进置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00
438	珠海华发华泰教育服务有限公司	珠海市	教育服务		100.00
439	苏州铎景创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00
440	杭州铎安置业有限公司	杭州市	房地产开发		60.00
441	重庆华坤房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发		100.00
442	青岛华灿置业有限公司*2	青岛市	房地产开发		46.00
443	山西中控华发置业有限公司	太原市	房地产开发		65.00
444	汕尾华金酒店管理有限公司	汕尾市	酒店管理		90.00
445	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		100.00
446	苏州铎茂创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发		100.00
447	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	珠海市	学前教育		100.00
448	珠海华擎投资管理发展有限公司	珠海市	投资管理		100.00
449	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
450	郑州铎骁房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发		100.00
451	太仓铎发房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发		100.00
452	珠海华发人居生活研究院有限公司	珠海市	智慧建筑	100.00	
453	郑州铎秉房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发		100.00
454	重庆华赞房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发		100.00
455	CHEUNG KOON INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00
456	CHEUNG KAM INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00
457	CHEUNG YIP INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00
458	CHEUNG WAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	投资管理		100.00
459	山西华富置业有限公司	太原市	房地产开发		60.00
460	潮州华发实业发展有限公司	潮州市	房地产开发		100.00
461	昆明华创云房地产开发有限公司*2	昆明市	房地产开发		20.08
462	武汉禹庆房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00
463	武汉禹隆房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		100.00

464	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
465	无锡铎博置业有限公司*2	无锡市	房地产开发		30.12
466	珠海华发外沙房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00
467	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
468	昆明华旭房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发		100.00
469	CHEUNG KOON PROPERTY LIMITED	香港	投资管理		100.00
470	CHEUNG YIP PROPERTY LIMITED	香港	投资管理		100.00
471	CHEUNG WAI PROPERTY LIMITED	香港	投资管理		100.00
472	CHEUNG KAM PROPERTY LIMITED	香港	投资管理		100.00
473	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
474	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
475	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
476	龙门县华昆房地产开发有限公司	龙门县	房地产开发		100.00
477	太仓华城置业有限公司	太仓市	房地产开发		60.00
478	沈阳华纳海川置业有限公司	沈阳市	房地产开发		50.20
479	广州华川实业发展有限公司	广州市	投资管理		50.20
480	北京铎顺海川置业有限公司	北京市	房地产开发		50.20
481	太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓市	房地产开发		60.00
482	南京铎融装饰工程有限公司*2	南京市	装修装饰		27.61
483	北京创盛海川置业有限公司	北京市	房地产开发		50.20
484	珠海华熠开发建设有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
485	武汉华川置业有限公司	武汉市	房地产开发		50.20
486	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
487	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
488	上海铎佰置业有限公司	上海市	房地产开发		50.20
489	珠海海阔投资发展有限公司	珠海市	投资管理		50.20
490	江门市融建房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		60.00
491	佛山华发天润置业有限公司	佛山市	房地产开发		51.00
492	山东华卓置业有限公司	青岛市	房地产开发		50.20
493	成都华锦焱弘实业有限公司*2	成都市	房地产开发		30.12
494	太仓华曦房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发		100.00
495	太仓华顺房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发		100.00
496	广州华坤实业发展有限公司	广州市	房地产开发		50.20
497	成都华枫锦业建设发展有限公司*2	成都市	建筑装饰		30.12
498	广州华佑房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		50.20
499	珠海华发润鼎房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		51.00
500	珠海华发鸿运房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		100.00
501	厦门华发投资有限公司	厦门市	房地产开发	100.00	-
502	佛山华利房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发		100.00
503	佛山华标房地产开发有限公司*2	佛山市	房地产开发		49.70
504	杭州铎烜置业有限公司	杭州市	房地产开发		100.00

505	广州华迪咨询有限公司	广州市	咨询与服务		100.00
506	广州华庚咨询有限公司	广州市	咨询与服务		100.00
507	绍兴铎瑞置业有限公司*2	绍兴市	房地产开发		25.60
508	绍兴铎拓置业有限公司	绍兴市	房地产开发		50.20
509	绍兴铎宜置业有限公司*2	绍兴市	房地产开发		25.60
510	Huafa Sports International Development Company Limited	香港	其他服务		100.00
511	南京铎泓置业有限公司*2	南京市	房地产开发		29.20
512	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
513	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
514	南京铎发置业有限公司	南京市	房地产开发		50.20
515	南京铎崢置业有限公司	南京市	房地产开发		50.20
516	HAZEL TREND LIMITED	香港	其他服务		100.00
517	HIGHLY VENTURES LIMITED	香港	其他服务		100.00
518	太仓华淞商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00	
519	太仓华钢商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00	
520	太仓华铄商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00	
521	太仓华锦商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00	
522	太仓华铷商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00	
523	太仓华铎商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00	
524	太仓华兴商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00	
525	太仓华鹏商务咨询有限公司	太仓市	房地产开发	100.00	
526	无锡铎顺置业有限公司	无锡市	房地产开发		50.20
527	无锡铎利置业有限公司	无锡市	房地产开发		50.20
528	苏州铎佰置业有限公司	苏州市	房地产开发		50.20
529	苏州铎科置业有限公司	苏州市	房地产开发		50.20
530	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
531	上海华蔓房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		50.20
532	上海华藤房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		50.20
533	绍兴铎泓房地产开发有限公司	绍兴市	房地产开发		51.00
534	石家庄铎铄置业有限公司	石家庄	房地产开发		100.00
535	石家庄铎郡置业有限公司	石家庄	房地产开发		100.00
536	绍兴铎灏置业有限公司	绍兴市	房地产开发		50.20
537	绍兴铎建置业有限公司	绍兴市	房地产开发		50.20
538	南京铎腾置业有限公司	南京市	房地产开发	51.00	
539	徐州铎发置业有限公司*2	徐州市	房地产开发		19.43
540	广州华怡实业发展有限公司	广州市	投资管理		75.00
541	天津创锦海川置业有限公司	天津市	房地产开发		50.20
542	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
543	西安创盛海川置业有限公司	西安市	房地产开发		50.20
544	无锡铎美房地产有限公司	无锡市	房地产开发		73.22
545	上海铎纳置业有限公司	上海市	房地产开发		75.00
546	珠海华焉投资有限公司	珠海市	投资管理		100.00

547	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
548	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
549	珠海华桐投资有限公司	珠海市	投资管理		100.00
550	珠海华瑶投资有限公司	珠海市	投资管理		100.00
551	珠海华蕤投资有限公司	珠海市	投资管理		100.00
552	武汉茂长悦华健康产业发展有限公司	武汉市	服务业		50.00
553	武汉茂享颐华医养管理服务有限公司	武汉市	服务业		50.00
554	广州华章房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		100.00
555	广州华旬房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		75.00
556	广州华凯房地产开发有限公司	广州市	房地产开发		50.20
557	沈阳铎欣置业有限公司*2	沈阳市	房地产开发		25.60
558	沈阳铎恒置业有限公司	沈阳市	房地产开发		50.20
559	珠海华骋商务服务有限公司	珠海市	商业经营管理		100.00
560	南京铎昭置业有限公司	南京市	房地产开发		50.20
561	南京铎佰置业有限公司	南京市	房地产开发		50.20
562	义乌兆华企业管理有限公司*1	义乌市	投资管理		17.07
563	杭州兆泽房地产有限公司*2	杭州市	房地产开发		17.07
564	义乌兆盈房地产有限公司*2	义乌市	房地产开发		17.07
565	南京铎福置业有限公司	南京市	房地产开发	51.00	49.00
566	西安铎富海川置业有限公司	西安市	房地产开发		50.20
567	西安华创海川置业有限公司	西安市	房地产开发		50.20
568	北京铎荣海川管理咨询有限公司	北京市	企业管理		50.20
569	北京铎兴海川管理咨询有限公司	北京市	企业管理		50.20
570	珠海铎能投资有限公司	珠海市	投资管理		100.00
571	无锡铎福置业有限公司	无锡市	房地产开发		50.00
572	上海郡泓装饰工程有限公司	上海市	装修装饰		100.00
573	沈阳铎佰置业有限公司	沈阳市	房地产开发		50.20
574	沈阳铎锦置业有限公司	沈阳市	房地产开发		50.20
575	珠海华枫房地产开发有限公司*2	珠海市	房地产开发		25.60
576	西安华创永兴置业有限公司	西安市	房地产开发		50.20
577	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
578	湛江华发天润置业有限公司	湛江市	房地产开发		51.00
579	珠海横琴铎创设计咨询有限公司	珠海市	设计咨询		100.00
580	西安华创骐耀置业有限公司*2	西安市	房地产开发		28.46
581	珠海铎图商贸有限公司	珠海市	商业经营		100.00
582	武汉华川房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发		50.20
583	上海浦铎房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		51.00
584	江门华标房地产开发有限公司	江门市	房地产开发		100.00
585	珠海横琴华发城市更新投资控股有	珠海市	城市更新		100.00

	限公司				
586	北京华泓商业管理有限公司	北京市	商业经营		100.00
587	太仓海纳置业有限公司	太仓市	房地产开发		50.20
588	珠海华晖新能源科技有限公司	珠海市	新能源		100.00
589	南京铎辉装饰工程有限公司	南京市	装修装饰		100.00
590	佛山华赞商业服务有限公司	佛山市	房地产开发		100.00
591	南京铎徽置业有限公司	南京市	房地产开发	100.00	
592	珠海华湖房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.20
593	珠海华旭新能源开发有限公司	珠海市	新能源	100.00	
594	珠海华凯房产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.20
595	太仓华仁房地产开发有限公司	太仓市	房地产开发	60.00	
596	苏州禾发房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发		100.00
597	上海晋钢房地产开发有限公司	上海市	房地产开发		60.00
598	南京铎隅房地产开发有限公司*2	南京市	房地产开发		25.10
599	威海墨芳城房地产开发有限公司	威海市	房地产开发		51.00
600	太仓铎福创盛置业有限公司	太仓市	房地产开发		50.20
601	珠海华毓房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.20
602	珠海华晏房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发		50.20
603	广东华发中建新科技投资控股有限公司	珠海市	投资	65.00	-
604	珠海华发弘业房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	100.00
605	华实中建新科技(珠海)有限公司	珠海市	建设工程	-	65.00
606	珠海华舟房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	50.20
607	珠海华绪房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	50.20
608	上海顾泓房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	42.00
609	珠海华沛房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	-	50.20
610	广州华申房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	50.20
611	北京铎创海川置业有限公司	北京市	房地产开发	-	50.20
612	杭州铎旭置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	50.70
613	上海古晓房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	51.00
614	广州华博房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	100.00
615	上海唐晓房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	100.00
616	珠海华发容视界旅行社有限公司	珠海市	旅游	-	100.00
617	成都华锦铭弘实业有限公司*2	成都市	房地产开发	-	37.65
618	杭州铎裕企业管理有限公司*2	杭州市	企业管理	-	13.48
619	杭州铎欣置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	50.20
620	杭州铎盈置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	50.20
621	杭州铎卓置业有限公司	杭州市	房地产开发	-	50.20
622	杭州兆裕房地产有限公司*2	杭州市	房地产开发	-	10.24
623	深圳市润院投资有限公司	深圳市	投资	-	50.20
624	上海兴铷房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	100.00
625	上海兴铈房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	100.00
626	上海浦晓房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	51.00

注：*1 本公司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。

*2 本公司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。

*3 跟投导致持股在 50% 以下，实际表决权大于 51%。

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本公司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，本公司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 9 月 30 日，发行人持股比例未超过 50% 的控股子公司明细如下：

序号	企业名称	持股比例
1	嘉兴新锦置业有限公司	34.00
2	上海高都置业有限公司	30.32
3	温州京都城房地产开发有限公司	28.80
4	天津隆顺金安房地产信息咨询有限责任公司	32.55
5	天津金耀置业有限公司	32.55
6	广州华耀房地产开发有限公司	49.70
7	珠海华发正方城市更新开发有限公司	32.50
8	清远市鹏翔房地产开发有限公司	49.78
9	江门华铭房地产开发有限公司	49.84
10	珠海华发广生房产开发有限公司	40.00
11	鄂州华泓钰晟房地产开发有限公司	30.00
12	湖北广家洲投资有限公司	30.00
13	湖北迎宾地产有限公司	30.00
14	珠海市海润房地产开发有限公司	41.25
15	无锡铎安置业有限公司	30.12
16	广东景晟装饰工程有限公司	41.25
17	天津瑞辉商业管理有限公司	49.66
18	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	49.66
19	成都华锦联弘房地产开发有限公司	37.65
20	珠海华茂天城置业发展有限公司	25.10
21	珠海华茂金成置业发展有限公司	25.10
22	沈阳中东港商业地产开发有限公司	48.58
23	南京铎耀房地产开发有限公司	27.61

24	苏州华恒商用置业有限公司	38.00
25	珠海华桐房地产开发有限公司	40.00
26	青岛华灿置业有限公司	46.00
27	昆明华创云房地产开发有限公司	20.08
28	无锡铎博置业有限公司	30.12
29	南京铎融装饰工程有限公司	27.61
30	成都华锦焱弘实业有限公司	30.12
31	成都华枫锦业建设发展有限公司	30.12
32	佛山华标房地产开发有限公司	49.70
33	绍兴铎瑞置业有限公司	25.60
34	绍兴铎宜置业有限公司	25.60
35	南京铎泓置业有限公司	29.20
36	徐州铎发置业有限公司	19.43
37	沈阳铎欣置业有限公司	25.60
38	义乌兆华企业管理有限公司	17.07
39	杭州兆泽房地产有限公司	17.07
40	义乌兆盈房地产有限公司	17.07
41	珠海华枫房地产开发有限公司	25.60
42	西安华创骐耀置业有限公司	28.46
43	南京铎隅房地产开发有限公司	24.60

截至 2022 年 9 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	珠海市恒华教育投资有限公司	80.00
18	珠海正汉置业有限公司	51.00
19	HUAAOSPORTSGROUPCOLTD	51.00

(二) 发行人重要子公司的主要财务数据

2021 年末（度），发行人重要子公司主要财务数据如下：

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	房地产开发	50.01%	805,203.75	185,038.19	620,165.56	178,493.33	46,606.10	否
2	珠海华晖房地产开发有限公司	房地产开发	75.00%	1,869,648.06	272,225.92	1,597,422.15	219,229.13	87,534.26	否
3	珠海市海川地产有限公司	房地产开发	49.75%	10,863,571.29	3,410,717.99	7,452,853.30	746.07	-17,288.38	否
4	太仓禾发房地产开发有限公司	房地产开发	49.00%	402,149.14	248,550.73	153,598.41	242,885.45	30,394.53	否
5	上海高都置业有限公司	房地产开发	30.32%	126,814.98	24,809.20	102,005.78	306,119.31	30,196.04	否

1、上海华泓尚隆房地产开发有限公司

上海华泓尚隆房地产开发有限公司成立于 2015 年 09 月 18 日，注册地位于上海市静安区江场三路 26、28 号 311 室，注册资本 550,110.022 万元，法定代表人为杨峻伟。经营范围包括在闸北区市北高新技术服务园区 N070501 单元 09-03 地块内从事住宅及其配套设施、办公楼、商业、人才公寓设施的开发、经营、销售和出租；物业管理；停车场管理。

2021 年末, 上海华泓尚隆房地产开发有限公司总资产 805,203.75 万元, 总负债 185,038.19 万元, 所有者权益 620,165.56 万元, 2021 年度实现营业收入 178,493.33 万元, 净利润 46,606.10 万元。

2、珠海华晖房地产开发有限公司

珠海华晖房地产开发有限公司, 曾用名珠海十字门城建有限公司, 成立于 2010 年 9 月 3 日, 注册地址为珠海市横琴新区荣澳道 153 号 4 栋二层 B1 单元, 注册资本 4,000 万元, 法人代表周吉林, 主要经营范围为房地产开发经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或許许可证件为准) 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 房地产经纪; 房地产咨询; 承接总公司工程建设业务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2021 年末, 珠海华晖房地产开发有限公司总资产 1,869,648.06 万元, 总负债 272,225.92 万元, 所有者权益 1,597,422.15 万元, 2021 年度实现营业收入 219,229.13 万元, 净利润 87,534.26 万元。

3、珠海市海川地产有限公司

珠海市海川地产有限公司成立于 2008 年 01 月 14 日, 注册地位于珠海市香洲区昌盛路 155 号新建厂房(研发中心) 718 室, 注册资本为 100,903.61 万元, 法定代表人为戴戈纓。经营范围包括房地产开发经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或許许可证件为准) 一般项目: 城市绿化管理; 园林绿化工程施工; 会议及展览服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2021 年末, 珠海市海川地产有限公司总资产 10,863,571.29 万元, 总负债 3,410,717.99 万元, 所有者权益 7,452,853.30 万元, 2021 年度实现营业收入 746.07 万元, 净利润-17,288.38 万元。

4、太仓禾发房地产开发有限公司

太仓禾发房地产开发有限公司成立于 2017 年 12 月 01 日, 注册地位于苏州市太仓市城厢镇南郊文治路 51 号溟华国际大厦 901 室, 注册资本为 105,000 万元, 法定代表人为李兆荣。经营范围包括许可项目: 房地产开发经营; 建设工程设计(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经

营项目以审批结果为准)一般项目:工程管理服务;园林绿化工程施工;酒店管理;餐饮管理;外卖递送服务;社会经济咨询服务;会议及展览服务;市场营销策划;品牌管理;广告制作;礼仪服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);商务代理代办服务;非居住房地产租赁;机械设备租赁;办公设备租赁服务;健身休闲活动;养生保健服务(非医疗);体育用品及器材零售;物业管理;停车场服务;家政服务;租借道具活动;国内贸易代理;日用品销售;文具用品零售;礼品花卉销售;工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)限分支机构经营:住宿服务;餐饮服务;食品生产;酒类经营;酒吧服务(不含演艺娱乐活动);烟草制品零售;体育场地设施经营(不含高危危险性体育运动);高危危险性体育运动(游泳);洗浴服务;生活美容服务;理发服务;歌舞娱乐活动;游艺娱乐活动;道路旅客运输经营;洗烫服务;洗染服务;棋牌室服务太仓禾发房地产开发有限公司具有 1 处分支机构。

2021 年末,太仓禾发房地产开发有限公司总资产 402,149.14 万元,总负债 248,550.73 万元,所有者权益 153,598.41 万元,2021 年度实现营业收入 242,885.45 万元,净利润 30,394.53 万元

5、上海高都置业有限公司

上海高都置业有限公司成立于 2017 年 09 月 11 日,注册地位于上海市虹口区广纪路 173 号 10 层 1001 室(集中登记地),注册资本为 70,300 万元,法定代表人为章建波。经营范围包括房地产开发经营,房地产经纪,建筑装饰装修建设工程设计与施工,从事货物及技术的进出口业务,自有设备租赁,市场营销策划,企业形象策划,会展会务服务,商务咨询,企业管理咨询,财务咨询,广告设计、制作、代理、发布;销售金属材料,建筑材料,金银饰品(毛钻、裸钻除外),珠宝首饰(毛钻、裸钻除外),五金交电,矿产品,化工产品批发(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)。

【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】。

2021 年末,上海高都置业有限公司总资产 126,814.98 万元,总负债 24,809.20 万元,所有者权益 102,005.78 万元,2021 年度实现营业收入 306,119.31 万元,净利润 30,196.04 万元。

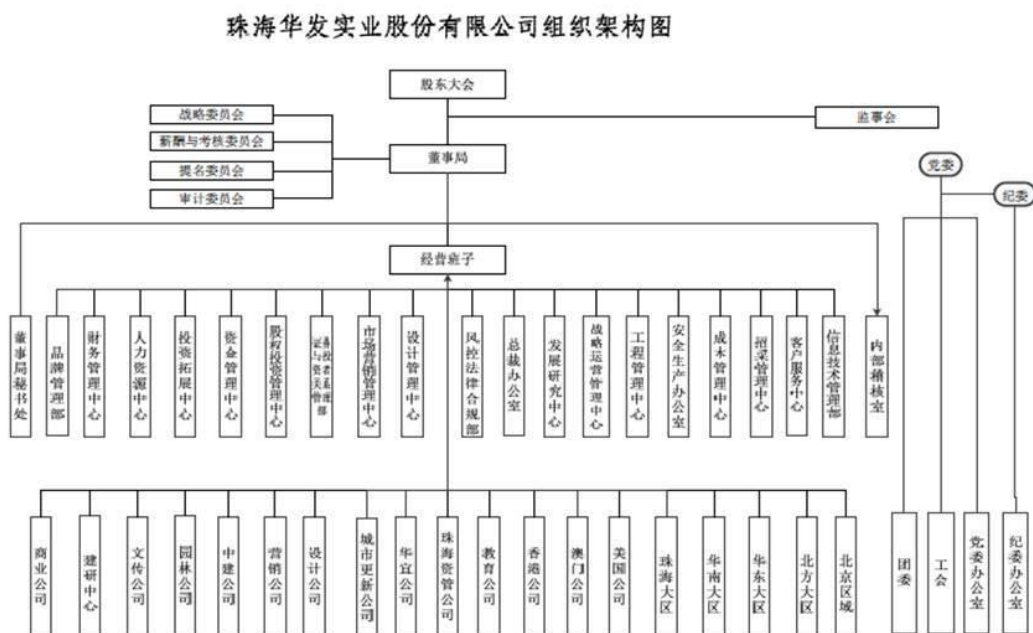
（三）发行人重要的合营或联营企业

2021 年末，发行人无重要的合营或联营企业。

五、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

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



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

股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事局的报告；
- 4、审议批准监事会报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10、修改公司章程；
- 11、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 12、审议批准《公司章程》规定须经股东大会审议通过的担保事项；
- 13、审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30 的事项；
- 14、审议批准变更募集资金用途事项；
- 15、审议股权激励计划；
- 16、审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

董事局

公司董事局由十四名董事组成，其中独立董事五名。设董事局主席一名，董事局副主席三名。董事由股东大会选举产生。董事局行使下列职权：

- 1、负责召集股东大会，并向大会报告工作；
- 2、执行股东大会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 7、拟订公司重大收购、回购公司股份或者合并、分立和解散方案；
- 8、在股东大会授权范围内，决定公司经营事宜；
- 9、决定公司内部管理机构的设置；
- 10、聘任或者解聘公司总裁、董事局秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- 11、制订公司的基本管理制度；

12、制订公司章程的修改方案；

13、管理公司信息披露事项；

14、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

15、听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

16、决定公司因章程第二十五条第（三）、（五）、（六）项规定的事项。本事项须经三分之二以上董事出席的董事局会议决议。

17、法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

监事会

监事会由三名监事组成，设监事长一名。监事长不能履行职权时，由监事长指定一名监事代行其职权。监事会行使下列职权：

1、检查公司的财务；

2、对董事、总裁和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；

3、当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

4、提议召开临时股东大会；

5、列席董事局会议；

6、《公司章程规定》或股东大会授予的其他职权。

各职能部门主要职能

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

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

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

4、投资拓展中心：主要负责土地信息收集、编写可研报告、组织投资决策会议等。

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

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

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

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

9、风控法律合规部：负责项目投资的法律风险控制、对股份公司的日常经营决策进行法律风险控制以及相关法律指导和培训。

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

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

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

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

14、成本管理中心：负责目标成本管理、项目后成本管理，对成本进行有效控制。

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

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

17、信息技术管理部：负责公司信息化体系的规划和建设，负责公司信息化系统的维护。

18、内部稽核室：负责对股份公司总部、各城市公司以及职能公司的下述各个项目进行审计。

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

（二）内部管理制度

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

1、财务管理制度

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

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

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

2、关联交易管理制度

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

3、投资管理制度

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

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

4、融资管理制度

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

5、人力资源管理制度

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

6、审计制度

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

7、对外担保管理制度

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

8、分红管理制度

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

9、子公司管理制度

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

10、突发事件应急预案

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

11、信息披露制度

发行人制定了《珠海华发实业股份有限公司公司债券信息披露管理制度》。在该制度中发行人明确了关于公司债券信息披露的内容和标准；详细描述了信息披露的程序；确定了信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责。

披露制度还详细阐述信息披露相关文件、资料的档案管理方法，说明了在信息披露过程中对于相关人员的失职情况所应采取的责任追究和处理措施。

12、安全生产制度

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

13、预算管理制度

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

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1、业务独立

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

2、资产独立

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

3、人员独立

发行人董事、监事及其他高级管理人员的聘任均按照《公司法》、《公司章程》及其他法律法规所规定的程序进行。发行人的高级管理人员均专职在公司工作，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务、领薪；发行人的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度

以及考核、奖惩制度，与公司员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

4、财务独立

发行人设有独立的财务会计部门（成本管理部、资金管理部和计划财务管理部），配备了足够数量的专职人员进行财务工作。公司建立了独立的会计核算体系，并制定了规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。

发行人在中国工商银行珠海市莲花支行独立开设银行基本存款账户，银行账号为 2002025119100004521，不存在与股东单位共用银行账户的情况。

发行人已办理多证合一并取得广东省珠海市工商行政管理局颁发编号为 9144040019256618XC 的《营业执照》，且经核查不存在重大欠漏税行为。

5、机构独立

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节-信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	是否有境外居留权	从业简历
李光宁	董事局主席	男	51	2021/5/17	2024/5/16	否	1971 年出生，研究生学历，毕业于中山大学世界经济专业。现任珠海华发集团有限公司董事、总经理，珠海华金资本股份有限公司董事，珠海华发实

							业股份有限公司董事局主席、法人等职务。
陈茵	董事局副主席、 总裁	女	52	2021/5/17	2024/5/16	否	1970 年出生，博士研究生学历，现任本公司董事局副主席、总裁、华南大区负责人。
郭凌勇	董事局副主席、 执行副总裁	男	49	2021/5/17	2024/5/16	否	1973 年出生，本科，毕业于北京师范大学历史学专业。现任珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长，珠海华发综合发展有限公司董事长，珠海城市建设集团有限公司董事长，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司董事，本公司董事局副主席、执行副总裁、珠海大区董事长。
汤建军	董事局副主席	男	53	2021/5/17	2024/5/16	否	1969 年出生，硕士研究生学历。现任本公司董事局副主席、副总裁、华发实业（美国）有限公司 CEO。
谢伟	董事	男	48	2021/5/17	2024/5/16	否	1974 年出生，大学本科学历，毕业于中南财经政法大学经济法专业。现任珠海华发集团有限公司董事、常务副总经理，珠海华发投资控股集团有限公司董事长、总裁，本公司董事。
俞卫国	董事、常务执行 副总裁	男	56	2021/5/17	2024/5/16	否	1966 年出生，硕士研究生学历，中国注册造价工程师、中国注册资产评估师、高级审计师。现任本公司董事、常务执行副总裁、北京区域负责人（董事长任命流程中）。
郭瑾	董事	女	50	2021/5/17	2024/5/16	否	1972 年出生，本科学历，经济师。现任珠海华发集团有限公司董事，珠海华发实体产业投资控股有限公司董事长、总裁，珠海华发投资控股集团有限公司董事，珠海华金资本股份有限公司董事长，深圳市维业装饰集团有限公司董事，珠海光库科技股份有限公司董事长，华灿光电股份有限公司董事长，珠海发展投资基金管理

							有限公司董事长，本公司董事。
许继莉	董事	女	51	2021/5/17	2024/5/16	否	1971 年 6 月出生，华南农业大学农业经济管理专业硕士毕业，经济师。现任珠海华发综合发展有限公司董事、总经理及法定代表人，珠海华发集团财务有限公司董事长，珠海华发商贸控股有限公司董事长，珠海华发投资控股集团有限公司董事，成发企业有限公司董事，珠海华发实业股份有限公司董事。
张 延	董事、执行副总裁	男	54	2021/5/17	2024/5/16	否	1968 年出生，浙江大学土木系博士/博士研究生学历，结构工程专业。现任本公司董事、执行副总裁、党委书记、首席工程官。珠海市建设安全科学研究中心有限公司董事长，珠海华发园林工程有限公司董事长，广东华发中新科技投资控股有限公司董事长。
张学兵	独立董事	男	57	2021/5/17	2024/5/16	否	1965 年出生，硕士研究生学历。现任北京市中伦律师事务所主任，中国船舶重工集团动力股份有限公司独立董事，中国南方航空集团有限公司外部董事，本公司独立董事。
王跃堂	独立董事	男	59	2021/5/17	2024/5/16	否	1963 年出生，上海财经大学管理学（会计）博士。现任江苏省会计学副会长，中国实证会计研究会常务理事，弘业期货股份有限公司独立董事，南京中央商场（集团）股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
丁 煌	独立董事	男	58	2021/5/17	2024/5/16	否	1964 年出生，法学博士。现任武汉大学二级教授、“珞珈学者”特聘教授、武汉大学国家治理与公共政策研究中心主任、武汉大学政府治理创新研究中心（湖北省改革智库）主任、公共管理学科行政管理专业和应急管理及国际法学科跨

							域公共治理专业跨学科博士生导师，本公司独立董事。
高子程	独立董事	男	60	2021/5/17	2024/5/16	否	1962 年出生，博士学历。现任北京市中创律师事务所律师，中华全国律师协会会长、北京市律师协会会长，第十三届全国人大代表，第十五届北京市人大代表、内司委员，中国仲裁法学研究会副会长，中国国际商会商法与惯例委员会副主席，中国国际商会企业责任与反腐败委员会副主席，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，北京市法学会副会长，北京市公益法律服务促进会副会长，中央财经大学客座教授，本公司独立董事。
谢 刚	独立董事	男	49	2021/5/17	2024/5/16	否	1973 年出生，北京大学法律硕士，清华大学 EMBA。现任国枫律师事务所执行合伙人，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，上海仲裁委员会仲裁员，本公司独立董事。
张 驰	执行副总裁	男	57	2021/5/18	2024/5/16	否	1965 年出生，大学本科学历。现任本公司执行副总裁、北方大区董事长。
刘颖喆	执行副总裁	男	47	2021/5/18	2024/5/16	否	1975 年出生，大学本科学历。现任本公司执行副总裁、华东大区负责人-董事长。
戴戈纓	执行副总裁	男	54	2021/5/18	2024/5/16	否	1968 年出生，硕士研究生学历。现任公司执行副总裁、首席运营官、首席营销官。
向宇	执行副总裁	男	51	2022/9/20	2024/5/16	否	1971 年出生，博士研究生学历，中共党员。曾任武汉中央商务区城建开发有限公司董事长；华发股份副总裁、华东区域董事长兼华中区域董事长；华夏幸福基业股份有限公司高级副总裁兼南方总部江南区域总经理；现任华发股份执行副总裁。
侯贵明	董事局秘书	男	50	2021/5/18	2024/5/16	否	1972 年出生，硕士研究生学历。现任本公司董事局秘书，

							华发置业（澳门）有限公司董事长、总经理。
罗 彬	财务总监	女	49	2021/5/18	2024/5/16	否	1973 年出生，硕士研究生学历，高级会计师。现任本公司财务总监。
李伟杰	监事长	男	38	2022/12/12	2024/5/16	否	1984 年出生，研究生学历，现任珠海市人民政府国有资产监督管理委员会专职董事、财务总监，珠海华发集团有限公司董事、财务总监，本公司监事。
仝鑫鑫	监事	男	35	2021/4/9	2024/5/16	否	1987 年出生，现任本公司董事局秘书处副主任、证券及投资者关系管理部副总监、职工监事。
陈振环	监事	男	37	2021/5/17	2024/5/16	否	1985 年出生，大学本科学历，注册会计师、国际注册内部审计师。现任本公司监事、内部稽核室副总监。

（二）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员兼职情况如下：

表 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
李光宁	珠海华发集团有限公司	党委副书记、董事、总经理
郭凌勇	珠海华发综合发展有限公司	董事长
谢 伟	珠海华发集团有限公司	董事、常务副总经理
郭 瑾	珠海华发集团有限公司	董事
许继莉	珠海华发集团有限公司	首席资金官
	珠海华发综合发展有限公司	董事、总经理
李伟杰	珠海华发集团有限公司	董事、财务总监

表 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
李光宁	珠海华金资本股份有限公司	董事
	华发物业服务集团有限公司	董事长
	深圳市维业装饰集团股份有限公司	董事
	珠海光库科技股份有限公司	董事
	华灿光电股份有限公司	董事
	珠海华实普罗私募基金管理有限责任公司	董事

	香港华发投资控股有限公司	副董事长
郭凌勇	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事长
	珠海华发房地产开发有限公司	董事长
	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	董事
	珠海城市建设集团有限公司	董事长
汤建军	华发实业（美国）有限公司	首席执行官
谢 伟	珠海华发投资控股集团有限公司	董事长、总裁
	横琴华通金融租赁有限公司	董事长
	横琴人寿保险有限公司	董事
	珠海铎创投资管理有限公司	董事
	华发物业服务集团有限公司	执行董事
郭 瑾	珠海华金资本股份有限公司	董事长
	珠海发展投资基金管理有限公司	董事长
	珠海华发实体产业投资控股有限公司	董事长、总裁
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事
	深圳市维业装饰集团有限公司	董事
	珠海光库科技股份有限公司	董事长
	华灿光电股份有限公司	董事长
许继莉	珠海华发集团财务有限公司	董事长
	珠海华发商贸控股有限公司	董事长
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事、常务副总裁
	香港庄臣控股有限公司	董事长
	北京迪信通商贸股份有限公司	董事长、总裁
张延	珠海市建设安全科学研究中心有限公司	董事长
	珠海华发园林工程有限公司	董事长
	广东华发中建新科技投资控股有限公司	董事长
张学兵	北京市中伦律师事务所	主任
	中国船舶重工集团动力股份有限公司	独立董事
	中国南方航空集团有限公司	外部董事
王跃堂	江苏省会计学会	副会长
	中国实证会计研究会	常务理事
	弘业期货股份有限公司（香港上市）	独立董事
	南京中央商场（集团）股份有限公司	独立董事
丁 煌	武汉大学	二级教授
	武汉大学珞珈学者	特聘教授
	武汉大学国家治理与公共政策研究中心	主任
	武汉大学政府治理创新研究中心（湖北省改革智库）	主任
	武汉大学公共管理学科行政管理专业和应急管理及国际法学科跨域公共治理专业	跨学科博士生导师
高子程	北京市中创律师事务所	律师
	中华全国律师协会	会长

	北京市律师协会	会长
	第十三届全国人民代表大会	代表
	第十五届北京市人民代表大会	代表、内司委员
	中国仲裁法学研究会	副会长
	中国国际商会商法与惯例委员会	副主席
	中国国际商会企业责任与反腐败委员会	副主席
	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员
	北京市法学会	副会长
	北京市公益法律服务促进会	副会长
	中央财经大学	客座教授
谢 刚	北京国枫律师事务所	执行合伙人
	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员
	上海仲裁委员会	仲裁员
侯贵明	华发置业（澳门）有限公司	董事长、总经理
李伟杰	珠海市国资委	专职董事、财务总监
	珠海华金资本股份有限公司	监事长

（三）公司董事、监事和高级管理人员的任职资格

发行人董事、监事和高级管理人员均为完全民事行为能力人，不存在《公司法》第一百四十六条规定的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形，同时也不存在下列情形：

- 1、被中国证监会处以证券市场禁入处罚，期限未满的；
- 2、最近三十六个月内受到中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；
- 3、因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查。

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

（四）公司董事、监事和高级管理人员持有发行人股权及债券情况

1、根据发行人董事、监事、高级管理人员确认并经核查，截至 2021 年 12 月 31 日，董事、监事、高级管理人员合计持有公司股票 3,210,663 股，占发行人 2021 年末总股本的 0.15%，具体情况如下：

单位：股

姓名	职务	年末持股数
李光宁	董事局主席	1,301
陈茵	董事局副主席、总裁	602,260
郭凌勇	董事局副主席、执行副总裁	450,000
汤建军	董事局副主席	216,000
谢伟	董事	-
俞卫国	董事、常务执行副总裁	486,000
郭瑾	董事	-
许继莉	董事	-
张延	董事、执行副总裁	492,000
张学兵	独立董事	-
王跃堂	独立董事	-
丁煌	独立董事	-
高子程	独立董事	-
谢刚	独立董事	-
张驰	执行副总裁	450,000
刘颖喆	执行副总裁	-
戴戈纓	执行副总裁	13,500
侯贵明	董事局秘书	499,602
罗彬	财务总监	-
周优芬	监事长	-
仝鑫鑫	监事	-
陈振环	监事	-
合计		3,210,663

2、截至报告期末，公司现任董事、监事和高级管理人员未持有公司债券。

七、主要业务板块运营情况

（一）发行人营业总体情况

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于房地产业，代码：K70。

发行人的经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：销售代理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

公司的主营业务为房地产开发与经营，主要从事住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等，主要为消费者提供高品质中等价位普通商

品住宅。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 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	3,135,749.89	95.58	4,859,874.80	94.84	4,811,160.72	94.32	3,173,483.42	95.73
其他业务收入	145,049.59	4.42	264,193.12	5.16	289,469.43	5.68	141,384.89	4.27
合计	3,280,799.48	100.00	5,124,067.92	100.00	5,100,630.15	100.00	3,314,868.31	100.00

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 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
房地产开发成本	2,475,065.90	95.34	3,615,211.78	95.09	3,599,155.01	93.22	2,211,644.03	94.79
其他业务成本	120,888.47	4.66	186,836.92	4.91	261,895.02	6.78	121,483.75	5.21
合计	2,595,954.36	100.00	3,802,048.70	100.00	3,861,050.03	100.00	2,333,127.78	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 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	660,684.00	96.47	1,244,663.02	94.15	1,212,005.71	97.78	961,839.39	97.97
其他业务	24,161.12	3.53	77,356.20	5.85	27,574.41	2.22	19,901.14	2.03
合计	684,845.12	100.00	1,322,019.22	100.00	1,239,580.12	100.00	981,740.53	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

业务板块名称	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房地产开发	21.07%	25.61%	25.19%	30.31%
其他业务	16.66%	29.28%	9.53%	14.08%
综合毛利率	20.87%	25.80%	24.30%	29.62%

2019-2021 年及 2022 年 1-9 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 3,280,799.48 万元，营业收入以房地产开发收入为主，2019-2021 年及 2022 年 1-9 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 **95.58%**。2021 年房地产开发收入较上年上升 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。

2019-2021 年及 **2022 年 1-9 月**，发行人分别实现毛利润 981,740.53 万元、1,239,580.12 万元、1,322,019.22 万元和 **684,845.12 万元**，毛利润以房地产开发为主，近三年一期，房地产开发业务毛利润在营业毛利润中占比分别为 97.97%、97.78%、94.15%和 **96.47%**。2019-2021 年及 **2022 年 1-9 月**，发行人营业毛利率分别为 29.62%、24.30%、25.80%和 **20.87%**。近年来，发行人营业毛利率主要受房地产市场波动以及结转项目结构变化影响而有所波动。

（三）主要业务板块运营情况

1、房地产开发

（1）土地储备策略

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

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

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

2019-2021 年及 2022 年 1-9 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 1-9 月	35.38	63.90	房地产开发	231.09

注：表中土地购置面积、对应建筑面积为总面积，未按权益计算。

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

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

（2）发行人采购模式

公司以房地产开发与经营为核心业务，原材料主要包括建筑材料（木材、水泥、钢材等）、设备（电梯、电气设备等）及精装修工程材料（空调、家用电器、洁具、五金等）为主，工程主要用招标方式总包给施工单位，原材料由施工单位采购，同时公司也存在直接招标采购方式提供辅料物资的情形。

总承包方式中，公司与建筑施工单位、监理单位三方共同对供货商进行考察，监督施工单位通过招投标方式确定具体产品。原材料的具体供应工作由施工单位负责控制实施，公司通过合理的监督和协助，保证供应的及时可靠。公司不存在向单个施工单位的工程款支付比例超过采购总额 50%或严重依赖于少数施工单位之情况。

直接招标采购方式中，公司统一编制《集中采购年度计划表》，并按计划采

购。公司建立了严格的供应商管理体系包括了供应商筛选、审查等环节，并将合格的供应商列入供应商数据库。中标后与该供应商签订战略合作协议，并将中标供应商资料通知各有关部门及各城市公司，根据项目公司的具体情况向其提供签订战略合作协议的供应商品牌、联系方式、销售单价等信息。每年公司会对供应商进行考评，对供应商的供货质量、供货速度、及配套服务进行专项打分，并向供应商进行反馈，以利改进，对不合格的供应商或警告后屡次不改的供应商予以淘汰。由于该类材料在市场上可供选择的品牌较多，通过招标确定的供应商较为分散，不存在向单个供应商的采购金额比例超过采购总额 50% 或严重依赖于少数供应商之情况。

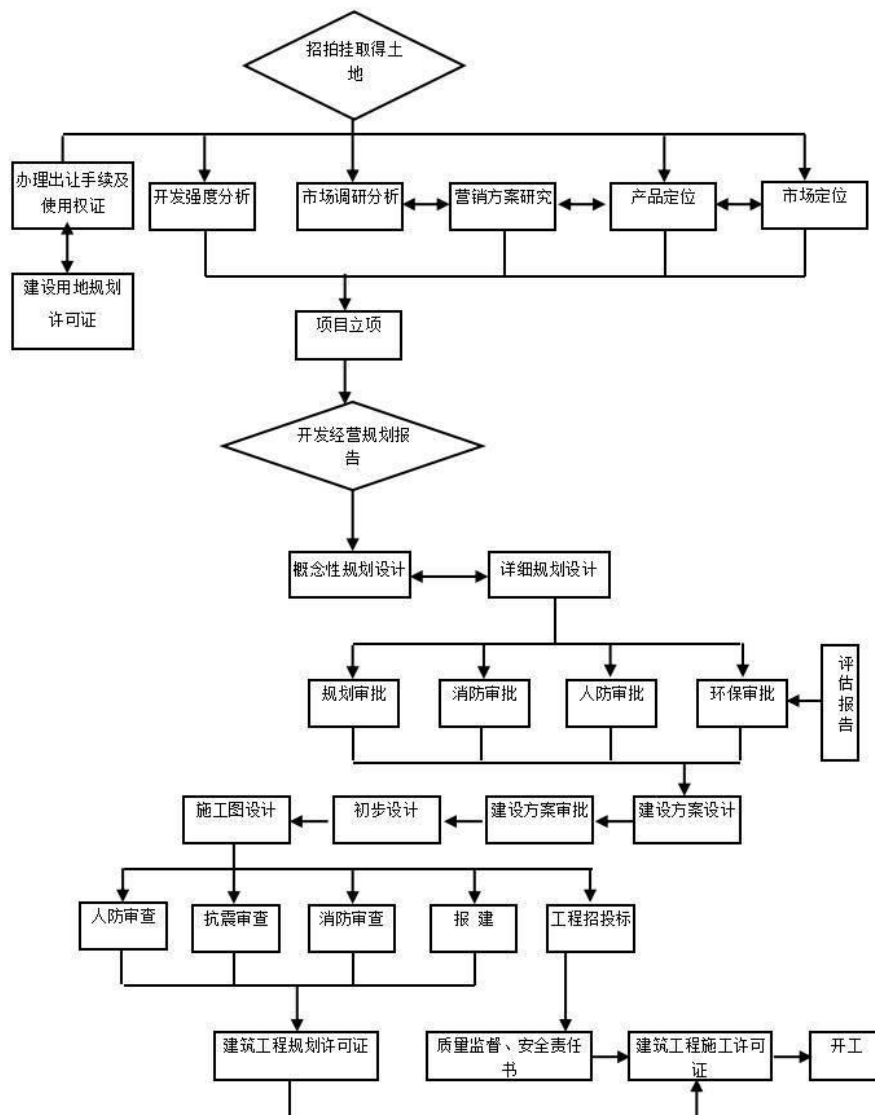
1) 房地产项目开发流程



执行上述六步之后项目进入项目后评价流程，先由城市公司起草后评价报告，由参与流程的部门例如成本管理部、工程技术管理部、招标采购部、资金

管理部等协助审核修改，对各部门在整个项目流程中遇到的问题，各自予以总结，最后汇总完成项目评价报告，至此，整个项目开发流程结束。

发行人从土地取得至项目动工的流程如下：



（3）销售模式

1) 经营的市场定位和主要消费群体

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

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

及澳港台、外籍置业人士；生态庄园、水郡花园则由于自然生态环境优越，面对的是以自住和度假为主、注重个性品位、经济条件富裕的客户群。

2) 房地产项目的开发模式、产品类型

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

3) 销售理念及主要销售模式

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

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

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

4) 房地产项目的定价模式

公司对开发产品进行定价时，主要考虑以下因素：

- ①项目推出的时间及当时市场供求情况与房地产市场走势的预测；
- ②项目的开发成本及费用，包括土地取得成本、建造成本及相关费用；
- ③项目的地理位置是决定其销售价格的基本因素；
- ④项目的交通通达度和配套设施完善度决定人们生活的便利程度；
- ⑤项目的自然景观和人文景观决定楼盘的整体档次；
- ⑥项目的规划设计及功能定位决定楼盘的消费群体；
- ⑦政府的规划及落实情况决定了楼盘的潜在价值；
- ⑧其它同区域、同档次在售楼盘的价格；
- ⑨公司的品牌因素。

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

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

(4) 业务经营情况

1) 项目建设情况

公司房地产项目开发情况

单位：个、万平方米

项目	2019 年	2020 年	2021 年
新开工项目数量	36	35	26
新开工面积	650.61	739.71	522.77
竣工面积	279.96	315.00	628.40
在建项目数量	69	58	80
期末在建面积	1,367.02	1,776.54	1,541.98

2021 年，发行人新开工面积 522.77 万平方米，竣工面积 628.40 万平方米；截至 2021 年末，发行人在建面积 1,541.98 万平方米。2021 年度，发行人新开工面积同比 2020 年减少 29.33%，竣工面积同比 2020 年增长 99.49%；截至 2020 年末，发行人在建面积 1,776.54 万平方米。公司在建面积较大，能够保证公司未来销售的需要，但存在一定的开发资金需求。

2) 房产销售价格及房产销售面积情况

从销售情况看，公司 2021 年实现签约销售面积 468.76 万平方米，实现签约销售金额 1,218.90 亿元；2020 年实现签约销售面积 503.51 万平方米，实现签约销售金额 1,204.98 亿元。从销售价格上看，受益于需求的释放以及房地产市场的销售行情，2021 年销售均价为 2.60 万元/平方米，较 2020 年上升 8.80%。具体情况如下表所示：

2019-2021 年发行人房地产销售情况

项目	2021 年	2020 年	2019 年
签约销售面积（万平方米）	468.76	503.51	395.91
签约销售金额（亿元）	1,218.90	1,204.98	922.73
签约销售均价（万元/平方米）	2.60	2.39	2.33
结转收入面积（万平方米）	293.11	239.51	115.44
结转收入（亿元）	485.99	481.20	317.35

注：以上统计除部分项目如武汉、上海、盘锦包含住宅、商业，其他数据仅包含住宅

(5) 报告期内销售情况

1) 营业收入、营业成本构成情况

①按业务种类列示如下：

单位：万元、%

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利金额	毛利率
2022 年 1-9 月	3,135,749.89	2,475,065.90	660,684.00	21.07
2021 年度	4,859,874.80	3,615,211.78	1,244,663.02	25.61
2020 年度	4,811,160.72	3,599,155.01	1,212,005.71	25.19
2019 年度	3,173,483.42	2,211,644.03	961,839.40	30.31
项目	其他业务收入	其他业务成本	毛利金额	毛利率
2022 年 1-9 月	145,049.59	120,888.47	24,161.12	16.66
2021 年度	264,193.12	186,836.92	77,356.20	29.28
2020 年度	289,469.43	261,895.02	27,574.41	9.53
2019 年度	141,384.89	121,483.75	19,901.13	14.08

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

②主营业务按销售区域列示如下：

单位：万元、%

地区	项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利金额	毛利率
华南地区	2022 年 1-9 月	984,948.53	787,973.44	196,975.09	20.00
	2021 年	1,937,792.75	1,329,335.17	608,457.58	31.40
	2020 年	2,073,290.57	1,276,858.82	796,431.75	38.41
	2019 年	1,398,458.13	932,963.09	465,495.04	33.29
华东及华中地区	2022 年 1-9 月	1,656,839.94	1,284,689.98	372,149.96	22.46
	2021 年	1,750,700.40	1,478,792.67	271,907.73	15.53
	2020 年	2,145,395.33	1,853,752.53	291,642.80	13.59
	2019 年	1,523,722.49	1,150,295.90	373,426.59	24.51
北方地区	2022 年 1-9 月	493,961.42	402,402.48	91,558.94	18.54
	2021 年	1,171,381.64	807,083.94	364,297.70	31.10
	2020 年	592,474.82	468,543.66	123,931.16	20.92
	2019 年	251,302.80	128,385.05	122,917.75	48.91

2) 主要客户情况

发行人房地产开发以商品住宅为主，其主力客户群一般为个人，客户比较多且分散，单一客户的销售额占全年销售额的比例较低。2019-2021 年度发行人前五名客户销售金额及占比情况如下：

单位：万元、%

项目	前五名客户销售金额	占营业收入的比例	前五名客户销售额中关联方销售额	占营业收入的比例
2021 年度	121,267.41	2.37	76,082.56	1.48
2020 年度	48,008.17	0.94	34,734.72	0.68
2019 年度	13,475.00	0.41	-	-

发行人不存在向单个客户的销售比例超过销售总额 50%或严重依赖于少数客户之情况。公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方、持有发行人 5%以上股份的股东在上述客户中均不拥有权益。主要客户与发行人均不存在关联关系。

3) 主要供应商情况

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

2019-2021 年度发行人前五名供应商采购金额及占比情况如下：

单位：万元、%

年度	前五名供应商采购金额	占主营业务成本的比例	前五名供应商采购金额中关联方采购金额	占主营业务成本的比例
2021 年度	586,020.52	27.79	295,464.22	14.01
2020 年度	549,620.61	15.27	-	-
2019 年度	383,753.29	17.35	-	-

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

(6) 发行人拥有的主要资质

截至 2022 年 9 月末，发行人及下属子公司所拥有的房地产开发资质情况如下：

序号	项目公司	证书编号	有效期至	资质等级
1	珠海华健房地产开发有限公司*	珠房开证暂 202100086	2022/3/8	暂定
2	珠海华茂天城置业发展有限公司*	珠房开证暂 20200184	2021/11/29	暂定
3	珠海华曜房产开发有限公司	珠房开证暂 20200018	2024/4/21	四级
4	珠海市浩丰贸易有限公司	珠房开证肆 20200223	2023/6/27	四级
5	珠海华郡房产开发有限公司	珠房开证叁 20200263	2023/7/2	三级
6	珠海华熠商业运营管理有限公司	珠房开证肆 20210054	2024/3/9	四级
7	珠海华发西区商业有限公司	珠房开证肆 20200124	2023/8/12	四级

序号	项目公司	证书编号	有效期至	资质等级
8	珠海华海置业有限公司	珠房开证肆 20200054	2023/4/3	四级
9	珠海铎创经贸发展有限公司	珠房开证肆 20200082	2023/6/8	四级
10	珠海市海润房地产开发有限公司*	HQ-FDC-2019009	2022/8/4	四级
11	珠海华桐房地产开发有限公司	91440402MA54WM661Q	至新规实施日	二级
12	龙景房地产（杭州）有限公司	杭房项 700 号	至新规实施日	暂定
13	杭州铎安置业有限公司	浙开二 0101-2020-2022-0134 号	2025/4/22	二级
14	绍兴铎泽置业有限公司	浙开二 0601-2020-2022-0103 号	2025/5/13	二级
15	绍兴铎越置业有限公司	资质证明	2023/5/18	暂定
16	南京华憬钜盛房地产开发有限公司*	南京 KF14459	2022/6/2	暂定二级
17	徐州铎发置业有限公司	徐州 KF15023	2025/3/31	二级
18	南京铎福置业有限公司	南京 KF14970	2025/3/31	二级
19	南京铎泓置业有限公司	南京 KF15076	2025/3/31	二级
20	南京铎耀房地产开发有限公司	南京 KF14943	2025/3/31	二级
21	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	沪房管（金山）第 0000475 号	2022/9/16	暂定
22	上海华泓尚隆房地产开发有限公司*	沪房管（闸北）第 0000312 号	2022/1/22	暂定
23	上海华淞铭宏房地产开发有限公司*	沪房管（松江）第 0000605 号	至新规实施日	暂定
24	上海华憬丹枫房地产开发有限公司*	沪房管（松江）第 0000604 号	至新规实施日	暂定
25	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	沪房管（闵行）第 0000778 号	2023/1/22	暂定
26	上海铎发创盛置业有限公司	沪房管（浦东）第 0001814 号	2022/11/19	暂定
27	太仓华藤房地产开发有限公司	苏州 KF16975	2025/6/1	二级
28	太仓华曦房地产开发有限公司	苏州 KF16976	2025/6/1	二级
29	太仓禾发房地产开发有限公司	苏州 KF14833	2025/3/31	二级
30	苏州铎顺置业有限公司	苏州 KF14527	2025/3/31	二级
31	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	苏州 KF15383	2025/3/31	二级
32	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡 KF14690	2025/3/31	暂定
33	无锡铎博置业有限公司	无锡 KF14888	2025/4/1	暂定二级
34	无锡铎美房地产有限公司	无锡 KF14688	2025/3/31	二级
35	武汉华嵘房地产开发有限公司	武房开暂[2019]02485 号	2025/6/21	二级
36	湖北广家洲投资有限公司	鄂梧桐湖房开[2018]008 号	2022/11/26	暂定
37	武汉华颖房地产开发有限公司	武房开暂[2019]02552 号	至新规实施日	暂定
38	武汉华耀房地产开发有限公司	武房开[2016]30809 号	2023/8/30	三级
39	武汉华晟乾茂置业有限公司	武房开暂[2019]02584 号	至新规实施日	暂定

序号	项目公司	证书编号	有效期至	资质等级
40	武汉地华志合房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02322 号	2024/5/23	四级
41	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武房开暂[2015]01604 号	至新规实施日	暂定
42	武汉华发长盛房地产开发有限公司	武房开暂[2015]01607 号	2025/6/7	二级
43	武汉华铄房地产开发有限公司	武房开[2018]30813 号	2023/9/7	三级
44	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武房开[2022]00051 号	2025/4/8	二级
45	武汉临江兴城房地产开发有限公司	武房开暂[20122]00171 号	2025/4/29	二级
46	武汉华璋房地产开发有限公司	武房开暂[2018]02276 号	至新规实施日	暂定
47	武汉华川房地产开发有限公司	武房开[2022]00096 号	2025/4/15	二级
48	武汉华发睿光房地产开发有限公司	武房开暂[2021]02926 号	2025/5/13	二级
49	成都华枫锦业建设发展有限公司	510104DI343413864Z	2024/7/7	暂定
50	成都华锦联弘房地产开发有限公司	510104DI343413389Z	2023/3/25	暂定
51	成都华锦焱弘实业有限公司	510104DI343413788Z	2024/3/24	暂定
52	重庆华显房地产开发有限公司	5210213	2025/1/19	二级
53	广州华枫投资有限公司*	1310755-12	2021/12/31	三级
54	佛山华标房地产开发有限公司	粤房开证明 1300066	至新规实施日	二级
55	佛山华枫房地产开发有限公司	粤佛房开证字第 1301223 号	2023/1/21	四级
56	广州华晟房地产开发有限公司*	1510607-02	2022/3/3	暂定
57	广州华昊房地产开发有限公司	1310758-01	2023/3/10	三级
58	广州华宁房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100056	2023/11/20	二级
59	广州华耀房地产开发有限公司*	ZCQ15100058	2022/2/3	暂定
60	广州越宏房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100128	2025/6/20	二级
61	清远市鹏翔房地产开发有限公司	粤房开证明 1800106	至新规实施日	暂定
62	昆明华创云房地产开发有限公司*	云建房证开字（2020）2602 号	2021/12/30	暂定
63	汕尾华金房地产开发有限公司*	粤（陆河）房开证字第 2019007 号	2021/12/11	暂定
64	广东湛蓝房地产发展有限公司*	粤（湛坡）房开证字第 1550517 号	2022/7/8	暂定
65	广西华诚房地产投资有限公司	4501L0745	2023/11/25	三级
66	广西华明投资有限公司	4501L2460	2024/6/9	四级
67	中山市华晟房地产开发有限公司	粤房开证字第 0111478 号	2023/4/2	四级
68	中山市华发生态园房地产开发有限公司	粤房开证明 1100006	至新规实施日	二级
69	中山市华庚置业有限公司*	粤房开证字暂 1100022	2022/1/28	暂定
70	中山市华屹房地产开发有限公司*	粤房开证暂字第 21111042 号	2022/4/16	暂定

序号	项目公司	证书编号	有效期至	资质等级
71	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	粤房开证字第 0111288 号	2022/8/30	四级
72	江门华晟房地产开发有限公司	粤（江）房开证字第 1260033 号	2022/3/24	暂定
73	江门华铭房地产开发有限公司	粤（江）房开证字第 1270015 号	2022/3/26	暂定
74	江门市合睿房地产开发有限公司*	粤（江）房开证字第 1270013 号	2022/2/26	暂定
75	江门市融建房地产开发有限公司*	粤（江）房开证字第 1270031 号	2022/6/25	暂定
76	北京华发永盛置业有限公司	FS-A-8916	2025/6/5	二级
77	天津华创置业有限公司	津滨海建房证【2019】第 BH2846 号	2023/9/29	四级
78	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	津滨海建房证【2019】第 BH2871 号	2025/6/10	二级
79	沈阳铎恒置业有限公司	2101022021120660772	2024/12/5	二级
80	沈阳铎欣置业有限公司	2101022022032160906	2025/3/21	二级
81	沈阳中东港商业地产开发有限公司	2101020222050560961	2025/5/4	二级
82	沈阳华壤置业有限公司	2101302019091659062	至新规实施日	暂定资质
83	沈阳华博置业有限公司	2101302020090459880	至新规实施日	暂定资质
84	沈阳华远置业有限公司	2101302020081259828	至新规实施日	暂定资质
85	沈阳华耀置业有限公司	2101302022050560964	2025/5/4	二级资质
86	西安华创骐耀置业有限公司*	西咸建房暂【2021】006	2022/2/22	暂定

注：1、*标识的项目原房地产开发资质证书已到期，正在办理续期；2、根据建司局函房【2021】65 号文，自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日起，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期同意延长至新的《房地产开发企业资质管理规定》（本处简称“新规”）实施之日（2022 年 3 月 2 日），资质证书无需换发。故在此期间发行人未进行资质证书续办。2022 年 3 月 2 日，住房和城乡建设部发布关于修改《房地产开发企业资质管理规定》（即“新规”）的决定，本规定自公布之日起施行。新规将第五条第一款修改为：“房地产开发企业按照企业条件分为一、二两个资质等级”。根据上述规定，原持有房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书的发行人项目子公司需根据新规进行资质调整及续期。由于此次新规公布时间较短且变更较大，故发行人存在部分已到期且需办理续期的房地产开发资质证书，正常续期不存在实质性法律障碍，以上情况均不影响发行人业务正常运营；3、上表中未到期的三级、四级和暂定级资质证书由于各地市还未执行新规，属于待进行资质调整及续期的状态。

（7）发行人房地产项目及土地储备情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人已完工、在建、拟建和土地储备的房地产项目情况如下：

1）开发已完工项目

最近三年及一期，发行人主要已完工项目共 86 个，已完工项目的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》均已齐全，具体情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末已完工项目情况表

单位：平方米、%

序号	项目主体	项目名称	地区	项目类型	开发模式	竣工时间	总可售容积率面积	权益占比
1	珠海铎创经贸发展有限公司	珠海国际海岸花园 (A8#地块)	珠海	住宅、商业、办公、酒店	自主	2022 年 9 月	79,337.96	100.00
2	珠海华健房地产开发有限公司	北围 25T 地块	珠海	住宅	自主	2022 年 8 月	52,400.00	100.00
3	珠海华曜房地产开发有限公司	富山工业园起步区珠峰大道北地块一、二期 (珠海华发未来城市花园)	珠海	住宅、商业	自主	2022 年 3 月	179,592.00	100.00
4	珠海横琴华发房地产投资有限公司	珠海华发首府三期 (悦天地)	珠海	商业	自主	2019 年 11 月	20,892.77	100.00
5	珠海市海润房地产开发有限公司	珠海海润一期 18、19、29-1 地块	珠海	住宅	自主	2020 年 5 月	256,281.06	41.25
6	珠海华智教育服务有限公司	横琴华发容闳学校	珠海	-	自主	2021 年 5 月	-	100.00
7	珠海华菁教育服务有限公司	横琴华发容闳高级高中	珠海	-	自主	2021 年 5 月	-	100.00
8	珠海华耀商贸发展有限公司	珠海华发山庄 S2 地块	珠海	住宅	自主	2019 年 12 月	82,203.81	100.00
9	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发又一城 C 区一标 A (斗门华发水郡花园)	珠海	住宅、商业	自主	2020 年 6 月	416,194.36	100.00
10	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发又一城 C 区 50-55/57 栋 (斗门华发水郡花园)	珠海		自主	2021 年 12 月		100.00
11	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发又一城 D 区学校、幼儿园 (斗门华发水郡花园)	珠海	-	自主	2019 年 3 月	-	100.00
12	珠海市浩丰贸易有限公司	斗门华发峰尚花园三期	珠海	住宅	自主	2019 年 12 月	151,837.82	100.00
13	珠海市浩丰贸易有限公司	斗门华发峰尚城市花园	珠海	住宅、商业	自主	2020 年 7 月	35,360.02	100.00
14	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发依山郡花园二期	珠海	住宅	自主	2020 年 6 月	137,866.00	100.00
15	珠海华郡房产开发有限公司	斗门华发依山郡花园三期	珠海	住宅	自主	2021 年 1 月	123,381.92	100.00
16	珠海华海置业有限公司	金湾华发国际商务中心商务区	珠海	住宅、办公、酒店、商业	自主	2021 年 12 月	27,173.08	100.00

17	珠海华海置业有限公司	金湾华发国际商务中心住宅区（华发中央公园）	珠海	住宅、商业	自主	2019 年 9 月	43,343.68	100.00
18	珠海华发西区商业有限公司	金湾华发商都中心	珠海	商业	自主	2021 年 7 月	-	100.00
19	珠海华耀房产开发有限公司	金湾华发创业大厦	珠海	住宅、办公	自主	2021 年 2 月	42,465.00	100.00
20	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态庄园五期	中山	住宅	自主	2019 年 5 月	165,807.00	100.00
21	中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山华发生态庄园六期	中山	住宅	自主	2021 年 6 月	169,470.00	100.00
22	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发发现山水花园西侧高层住宅（B1-1、B1-2 区）	中山	住宅	自主	2019 年 3 月	122,367.96	100.00
23	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发发现山水花园东侧别墅（A2-1、A2-2 区）	中山	住宅	自主	2019 年 9 月	39,187.50	100.00
24	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发发现山水花园西侧叠拼别墅（B2-4、5 区）	中山	住宅	自主	2020 年 6 月	45,674.64	100.00
25	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发发现山水花园西侧商业（B3 区）	中山	商业	自主	2019 年 7 月	11,866.08	100.00
26	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发发现山水花园西南侧高层（B4 区）	中山	住宅	自主	2021 年 2 月	89,761.98	100.00
27	中山市华晟房地产开发有限公司	中山华发发现山水花园幼儿园（B5 区）	中山	-	自主	2021 年 2 月	-	100.00
28	中山市华屹房地产开发有限公司	中山华发广场	中山	住宅、商业	自主	2021 年 2 月	133,087.00	100.00
29	中山市华庚置业有限公司	中山华发首府（石岐 079 地块）	中山		自主	2022 年 6 月	55,210.00	100.00
30	广州华昊房地产开发有限公司	广州荔湾荟（广州华发芸花园）	广州	公寓、住宅	自主	2019 年 1 月	84,828.00	100.00
31	广州华宁房地产开发有限公司	广州华发·中央公园	广州	住宅、别墅	自主	2019 年 12 月	122,324.10	100.00
32	广州华晟房地产开发有限公司	广州华发·宝岗公馆	广州	住宅、肉菜市场，商业	自主	2021 年 8 月	10,602.81	100.00
33	广州华耀房地产开发有限公司	增城项目 27#地块	广州	住宅、商业	合作	2022 年 1 月	81,012.00	49.70
34	清远市鹏翔房地产开发有限公司	清远四季尚璟项目	清远	住宅、商业、幼儿园	合作	2021 年 11 月	84,720.43	49.78
35	佛山华枫房地产开发有限公司	佛山亲仁路地块	佛山	住宅、商业	自主	2020 年 12 月	107,157.00	100.00
36	广西华明投资有限公司	南宁华发新城三期	南宁	住宅	自主	2019 年 4 月	23,622.69	100.00
37	广西华诚房地产投资有限公司	南宁华发新城四期小学	南宁	教学楼	代建	2019 年 6 月	-	100.00

38	成都华锦联弘房地产开发有限公司	成都林家坡项目	成都	住宅	自主	2021 年 12 月	51,308.00	75.00
39	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉外滩首府 S1 地块	武汉	住宅、商业	自主	2019 年 10 月	113,197.00	100.00
40	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉外滩首府 S2 地块	武汉	住宅、商业	自主	2021 年 6 月	67,984.00	100.00
41	武汉华发长茂房地产开发有限公司	武汉外滩首府 S3 地块	武汉	住宅、商业	自主	2020 年 9 月	114,204.00	100.00
42	武汉华耀房地产开发有限公司	武汉华发未来荟二期	武汉	住宅、商业、办公	自主	2019 年 4 月	158,515.19	100.00
43	武汉华铄房地产开发有限公司	武汉 133#地块（华发峰尚）	武汉	住宅、商业	自主	2020 年 4 月	121,296.11	100.00
44	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉 004 地块（华发金茂逸墅）一期	武汉	住宅、商业、办公、酒店	合作	2020 年 1 月	366,401.00	50.00
45	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉 004 地块（华发金茂逸墅）二期	武汉		合作	2021 年 12 月		50.00
46	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	武汉 162#地块（华发四季）	武汉	住宅、商业	自主	2021 年 9 月	181,513.86	100.00
47	武汉地华志合房地产开发有限公司	武汉 161 地块（武地华发时光）	武汉	住宅、商业	合作	2021 年 12 月	136,200.00	50.00
48	武汉华颖房地产开发有限公司	武汉 007#地块（华发沁园）	武汉	住宅、学校	回购	2021 年 9 月	34,738.77	100.00
49	湖北广家洲投资有限公司	鄂州梧桐湖地块 7#地北区块（鄂州梧桐湖国际社区）	鄂州	住宅	自主	2022 年 7 月	190,000.00	30.00
50	嘉兴新锦置业有限公司	嘉兴莺栖湖	嘉兴	住宅	合作	2019 年 12 月	141,270.00	34.00
51	温州京都城房地产开发有限公司	温州鹿城万象府	温州	住宅	合作	2021 年 10 月	101,060.25	28.80
52	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡华发首府 A 地块	无锡	住宅、商业、办公	自主	2020 年 11 月	303,336.84	100.00
53	无锡华郡房地产开发有限公司	无锡华发首府 B 地块	无锡	住宅	自主	2021 年 9 月		
54	南京华憬钜盛房地产开发有限公司	南京麒麟 G35 地块（4、10、11#）	南京	住宅、商业	合作	2020 年 8 月	82,201.00	50.00
		南京麒麟 G35 地块（5、6、8、9#）				2021 年 5 月		
		南京麒麟 G35 地块（2、3、7#）				2021 年 9 月		
55	苏州铎顺置业有限公司	苏州华发公园首府（桐胥雅苑）	苏州	住宅	自主	2020 年 7 月	74,948.77	100.00
56	苏州铎顺置业有限公司	苏州酒厂路 45#地块	苏州	住宅	自主	2020 年 9 月	6,526.15	100.00
57	太仓禾发房地产开发有限公司	太仓泰禾·华发广场	太仓	商业	合作	2021 年 4 月	-	49.00
58	太仓禾发房地产开发有限公司	华发·泰禾太仓院子	太仓	住宅	合作	2020 年 12 月	153,870.73	

59	太仓嘉迅科技发展有限公司	太仓海运堤三期	太仓	酒店、商业	代建	2022 年 9 月	5,418.45	60.00
60	天津金耀置业有限公司	天津西青区泽雅苑（艺英里）	天津	住宅	合作	2021 年 6 月	75,501.02	32.55
61	青岛华昂置业有限公司	青岛华发四季 A 地块	青岛	住宅、商业、办公	合作	2021 年 9 月	127,450.00	98.38
62	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅二期	威海	住宅	自主	2019 年 4 月	64,754.56	100.00
63	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅三期	威海	住宅	自主	2019 年 10 月	113,747.38	100.00
64	威海华发房地产开发有限公司	威海九龙湾住宅四期	威海	住宅、商业	自主	2021 年 12 月	181,928.00	100.00
65	荣成华发房地产开发有限公司	荣成樱花湖一期	威海	住宅、商业公寓、商业	合作	2021 年 6 月	127,570.23	65.00
66	荣成华发房地产开发有限公司	荣成樱花湖二期	威海	住宅	合作	2021 年 12 月	104,021.00	65.00
67	沈阳华远置业有限公司	沈阳全运首府 3#地块（固伦府）	沈阳	住宅、商业	自主	2020 年 6 月	128,251.06	100.00
68	沈阳华博置业有限公司	沈阳全运首府 6#地块（和硕园）	沈阳	住宅、商业	自主	2020 年 6 月	203,436.45	100.00
69	沈阳华畅置业有限公司	沈阳全运首府 8#地块（德仁里）	沈阳	住宅、商业	自主	2021 年 6 月	182,935.10	100.00
70	沈阳华灏置业有限公司	沈阳全运首府 9#地块（行知坊）	沈阳	住宅、商业	自主	2021 年 11 月	216,576.00	100.00
71	沈阳华壤置业有限公司	沈阳全运首府 10#地块（厚和轩）	沈阳	住宅、商业	自主	2021 年 11 月	188,768.00	100.00
72	沈阳中东港商业地产开发有限公司	长白岛经济区中东港项目和和平首府	沈阳	住宅、商业	合作	2022 年 6 月	147,473.65	48.58
73	大连华藤房地产开发有限公司	大连华发新城二期 III 号地块	大连	住宅	自主	2019 年 12 月	79,314.76	100.00
74	大连华禄置业发展有限公司	大连华发山庄	大连	住宅、商业	合作	2022 年 9 月	40,422.71	54.48
75	大连华枫房地产开发有限公司	大连华发花间月	大连	住宅、商业	自主	2021 年 7 月	112,171.80	100.00
76	包头市名流置业有限责任公司	包头华发新城三期	包头	商业公寓、商业	自主	2021 年 8 月	99,259.90	100.00
77	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海静安府 09 地块（华府）	上海	住宅、办公	自主	2020 年 7 月	231,000.00	50.01
78	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	上海松江中山街道（光星华府）	上海	住宅	合作	2022 年 8 月	39,323.00	55.00
79	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	上海金山项目南、北两期（依云四季）	上海	住宅	合作	北区 2021-7-28 已竣备，南区 2022-8-31	143,515.58	50.53
80	珠海华以建设有限公司	珠海中以加速器中以产业中心	珠海	办公、商业、宿舍	合作	2021 年 12 月	89,370.00	80.00
81	珠海华和建设有限公司	珠海中以加速器中以创业中心	珠海		合作	2021 年 11 月		80.00

82	广西华诚房地产投资有限公司	南宁华发新城四期一标	南宁	住宅、商业	自主	2021 年 3 月	117,488.23	100.00
		南宁华发新城四期二标 B 区商业				2021 年 2 月		
83	珠海华发实业股份有限公司	珠海绿洋湾	珠海	住宅、商业	自主	2021 年 12 月	170,196.63	100.00
84	天津华创置业有限公司	天津滨海新区尚汇华苑 (2018-5 号地块)	天津	住宅、商业	自主	2022 年 2 月	55,607.96	100.00
85	青岛华昂置业有限公司	青岛华发四季 B 地块	青岛	商业	合作	2022 年 4 月	29,401.00	98.38
86	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	常熟人工智能产业园项目 1 号地	常熟	住宅	合作	2022 年 8 月	135,062.73	98.90

2) 在建项目

表：截至 2022 年 9 月末主要在建项目情况表

单位：平方米、万元、%

序号	项目名称	分区	地区	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	累计投资金额	权益比例
1	珠海海润（四季半岛）	二期 13 地块	珠海	28074.00	126333.00	187147.58	187147.58	445,941.75	41.25
2	珠海海润（四季半岛）	25#地块	珠海	14,717.00	51,509.50	73,735.56	73,735.56		41.25
3	珠海海润（四季半岛）	29-2#地块	珠海	75,676.46	149,287.80	230,404.20	230,404.20		41.25
4	万科华发都荟四季		珠海	81,383.15	190,193.94	214,000.00	214,000.00	317,251.44	40.00
5	珠海十字门游艇码头	S1 地块	珠海	25,043.00	7,739.00	18,027.00	18,027.00	14,908.25	100.00
6	斗门华发水郡花园（斗门华发又一城）	C 区其他	珠海	57,607.75	211,216.33	150,916.92	59,523.67	147,782.65	100.00
7	斗门华发水郡花园（斗门华发又一城）	D 区其他	珠海	116,679.00	385,546.00	473,731.35	112,704.77	233,286.09	100.00
8	斗门华发水郡花园（斗门华发又一城）	三期 B 区、C 区别墅	珠海	64,942.80	42,769.51	64,942.80	64,942.80	72,535.00	100.00
9	新经济总部大厦		珠海	23,331.49	198,317.67	268,003.95	268,003.95	88,301.86	100.00
10	珠海保税区研发中心		珠海	13,605.96	121,093.04	161,387.63	161,387.63	45,683.61	100.00
11	富山工业园起步区珠峰大道北地块（珠海华发未来城市花园）	三期	珠海	29,339.17	79,215.76	105,075.80	105,075.80	69,874.75	100.00

12	华茂半岛花园 (2020 金湾航空城 R2)		珠海	94,184.01	224,811.48	224,812.48	224,812.48	305,752.91	25.10
13	珠海市斗门区湖中路南侧 62 亩地块 (珠自然资储 2022-06 地块) / 斗门区湖心路西侧 22018 地块 (香海湖)		珠海	44,805.00	88,539.58	118,434.15	118,434.15	80,987.10	50.20
14	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块 (天汇广场)	一期一标段	珠海	18,159.60	37,247.82	50,644.04	50,644.04	176,601.09	25.60
15	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块 (天汇广场)	一期二标段	珠海	32,775.77	117,429.05	156,928.60	156,928.60	108,973.50	25.60
16	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块 (天汇广场)	三期	珠海	21,510.43	102,329.26	139,979.26	139,979.26	33,110.44	25.60
17	中山华发观山花园	A3 区	中山	153,535.41	304,443.00	420,414.00	420,414.00	140,293.15	100.00
18	中山市石岐区 007 地块		中山	22,328.81	69,219.31	92,104.29	92,104.29	220,187.27	100.00
19	广州番禺区汉溪大道北侧长隆地块 (华发越秀和樾府)		广州	60,426.00	256,886.00	393,541.00	393,541.00	881,510.47	51.00
20	佛山小布项目 (领江华府)	1 号地	佛山	38,287.00	128,626.00	169,829.00	169,829.00	223,635.72	49.70
21	江门华发四季	10#地块	江门	61,704.00	148,704.00	193,603.10	193,603.10	138,785.51	49.84
22	江门华发四季	11#地块	江门	60,206.00	169,481.00	217,731.00	217,731.00	143,597.25	49.84
23	江海南雄村地块 (华发水岸)		江门	18,410.00	49,819.00	72,631.32	72,631.32	41,137.91	60.00
24	江门蓬江区项目 (华发峰景湾)	13#地块	江门	27,848.00	76,890.00	103,244.00	103,244.00	93,556.23	100.00
25	汕尾陆河项目 (华发观山花园)		汕尾	85,091.30	110,980.09	122,891.69	122,891.69	51,641.52	90.00
26	湛江市海东新区交投项目 (华发新城市南花园项目 (地块一))	18#地块	湛江	71,934.17	179,835.00	283,397.00	283,397.00	147,558.06	50.00
27	湛江市海东新区交投项目 (华发新城市北花园)	488#地块	湛江	33,334.00	75,334.00	126,441.00	126,441.00	45,673.21	50.00
28	湛江市海东新区交投项目 (华发新城市北花园)	501#、590#地块	湛江	55,115.00	165,344.00	242,563.00	242,563.00	75,243.09	50.00

29	昆明市西山区草海 317 亩项目 (华融府翰学苑)	一期 A2-2	昆明	60,107.47	300,885.00	391,150.50	391,150.50	241,373.45	20.08
30	昆明市西山区草海 317 亩项目 (华融府翰学苑)	三期 A2-3	昆明	33,116.55	168,895.00	232,000.00	232,000.00	110,454.40	20.08
31	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块 (锦江章华雅苑)		成都	37,303.40	55,955.10	102,636.72	102,636.72	144,381.97	30.12
32	锦江区三圣街道 54 亩地块(锦江崇德雅苑)		成都	36,373.49	54,560.24	101,479.44	101,479.44	114,305.14	30.12
33	重庆四季半岛		重庆	60,122.90	96,844.71	140,272.71	79,153.50	171,472.22	100.00
34	武汉 004 地块 (华发金茂逸墅)	三期	武汉	45,589.15	141,407.95	172,977.50	172,977.50	208,446.02	50.00
35	武汉 104#地块 (华发中央公园)未来城	四个标段	武汉	126,416.35	265,474.43	339,769.87	339,769.87	118,919.42	80.00
36	武汉 CBD 水利项目	住宅	武汉	59,720.77	214,098.86	274,318.59	274,318.59	700,586.26	79.88
37	武汉 CBD 水利项目	商业	武汉	33,064.23	114,501.14	151,782.41	151,782.41		79.88
38	武汉外滩荟		武汉	52,327.47	86,750.05	126,878.82	126,878.82	208,446.02	100.00
39	武汉黄家湖项目	住宅地块	武汉	148,482.43	266,181.38	372,558.74	372,558.74	339,506.92	50.00
40	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目	C 地块	武汉	90,417.00	329,247.00	455,932.00	455,932.00	442,069.14	50.20
41	武汉市桥口区 150 号地块(武汉市硚口区地大汉口校区 160 亩项目)	一期 (北区)	武汉	47,607.00	199,969.00	271,221.00	271,221.00	1,077,242.67	70.12
42	武汉市桥口区 150 号地块(武汉市硚口区地大汉口校区 160 亩项目)	二期 (中区、南区)	武汉	59,293.00	249,031.00	318,994.71	318,994.71		70.12
43	上海静安区晋元项目		上海	28,288.00	79,699.00	124,316.00	124,316.00	487,920.59	60.00
44	闵行区颛桥项目		上海	79,331.30	158,662.60	224,050.44	224,050.44	822,520.65	100.00
45	上海浦锦一号项目 (闵行区浦锦		上海	61,326.00	73,591.20	117,311.03	117,311.03	308,192.84	51.00

	街道 MHP0-1302 单元 18-01 地块)								
46	上海松江泗泾 17-01 (泗水和鸣)		上海	85,714.50	128,571.75	193,202.00	193,202.00	367,527.90	51.00
47	杭州庆隆地块		杭州	56,316.00	123,895.00	187,923.73	187,923.73	443,491.56	50.00
48	杭州临安项目		杭州	50,853.00	142,388.00	201,188.40	201,188.40	225,659.79	60.00
49	四七堡 47 号地块		杭州	49,433.00	118,639.00	156,180.39	156,180.39	445,716.60	10.24
50	华丰单元 XC1005-R21-02 地块		杭州	24,615.00	52,293.65	76,803.00	76,803.00	115,199.68	50.70
51	绍兴镜湖新区项目	1-2 地块	绍兴	28,194.10	93,040.53	138,040.53	138,040.53	261,021.70	65.00
52	绍兴镜湖新区项目	1-3 地块	绍兴	38,484.50	173,180.25	263,180.25	263,180.25		65.00
53	绍兴镜湖新区项目	1-4 地块	绍兴	50,840.00	111,848.00	197,848.00	197,848.00	139,427.41	65.00
54	绍兴镜湖新区项目	1-5 地块	绍兴	39,058.80	85,929.36	122,645.15	122,645.15	66,761.77	65.00
55	绍兴镜湖新区项目	2-3 地块	绍兴	35,092.00	94,748.40	154,797.00	154,797.00	122,790.98	65.00
56	绍兴镜湖新区项目	2-6 地块	绍兴	74,262.00	217,587.66	306,049.12	306,049.12	252,802.60	65.00
57	绍兴镜湖新区项目	1-1 地块	绍兴	34,690.90	86,727.25	123,428.80	123,428.80	84,679.12	65.00
58	绍兴镜湖新区项目	2-1 地块	绍兴	31,133.90	90,288.31	137,288.31	137,288.31	123,326.92	65.00
59	绍兴镜湖新区项目	3 号地	绍兴	22,370.50	85,007.90	123,227.90	123,227.90	47,294.44	100.00
60	无锡华发首府	A 地块 办公楼	无锡	1,585.00	28,449.00	28,635.00	28,635.00	-	100.00
61	无锡中央首府 (和悦澜庭)		无锡	148,653.50	296,827.90	409,008.89	409,008.89	586,340.17	30.12
62	无锡中央首府体育场馆		无锡	45,916.00	41,425.00	41,425.00	41,425.00		30.12
63	无锡惠山区静学路 78 亩地块		无锡	52,012.00	78,018.00	116,740.00	116,740.00	158,286.90	73.22
64	义乌佛堂镇佛堂大道西侧首期地块		义乌	130,697.00	133,311.00	256,633.00	256,633.00	373,489.94	17.07
65	南京燕子矶 G82 地块		南京	49,866.00	139,625.00	201,058.00	201,058.00	337,483.44	100.00
66	南京秦淮 G05		南京	92,688.00	231,719.00	317,422.10	317,422.10	819,970.79	27.61

67	南京 G33 项目		南京	26,163.00	68,024.48	95,304.48	95,304.48	217,579.56	29.20
68	江宁区上秦淮 G88 地块		南京	69,217.00	138,434.00	196,941.00	196,941.00	313,253.11	25.10
69	徐州 2021-8 云龙区一中南 A 地块		徐州	37,226.00	100,511.00	139,474.00	139,474.00	123,234.34	19.43
70	常熟人工智能产业园项目	8 号地	常熟	28,632.00	46,080.09	67,413.60	0.00	25,734.04	98.90
71	常熟人工智能产业园项目	4 号地	常熟	34,035.00	85,088.00	124,088.00	124,088.00	95,248.88	98.90
72	苏州科技城天佑路项目	A 地块	苏州	62,078.40	124,156.80	172,497.61	172,497.61	509,023.00	38.00
73	苏州科技城天佑路项目	B 地块	苏州	47,422.60	94,845.20	131,991.34	131,991.34	184,609.44	38.00
74	苏州科技城天佑路项目	C 地块	苏州	41,569.30	70,667.81	99,425.09	99,425.09	59,724.68	38.00
75	姑苏院子		苏州	37,914.00	40,808.00	87,951.00	87,951.00	446,718.36	100.00
76	太仓客运站项目（星辰四季花园）		太仓	50,397.60	100,795.00	147,467.13	147,467.13	127,693.87	100.00
77	郑州峰景湾		郑州	77,168.00	192,919.00	248,141.53	248,141.53	241,884.93	100.00
78	青岛胶州市胶高路项目（青岛华发紫金峰景）		青岛	37,086.00	96,431.00	128,454.05	128,454.05	27,790.82	46.00
79	威海海埠路项目		威海	71,598.00	121,717.00	158,397.00	158,397.00	73,801.05	51.00
80	烟台观山水		烟台	46,801.00	102,962.00	138,369.00	138,369.00	54,225.45	100.00
81	沈阳全运首府（华发新城四季嘉园）	1#地块（华发四季）	沈阳	43,369.86	108,424.00	148,844.00	148,844.00	66,490.72	100.00
82	沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块		沈阳	124,968.70	249,937.40	327,725.79	327,725.79	296,623.77	25.60
83	沈阳市和平区中心湖北路南侧 65 亩地块		沈阳	43,419.00	78,155.00	78,155.00	78,155.00	91,253.31	50.20
84	大连观贤别墅		大连	126,000.00	189,000.00	189,000.00	189,000.00	452,554.16	50.00
85	大连绿洋湾项目		大连	200,000.00	240,000.00	316,877.00	316,877.00	125,990.17	100.00
86	北京华发中央公园		北京	60,622.00	152,706.00	248,514.00	248,514.00	415,652.50	100.00
87	西安市西咸新区沣东新城丰镐大道 185 亩项目		西安	123,137.00	221,630.00	337,128.70	337,128.70	274,074.59	28.46

88	天津景泰华府 (2019-2 号地 块)		天津	45,462.90	68,194.3 5	94,171.0 8	94,171.08	63,480.7 3	49.66
----	----------------------------	--	----	-----------	---------------	---------------	-----------	---------------	-------

3) 新开工项目

表：2021 年及 2022 年 1-9 月主要新开工项目情况表

单位：平方米、万元

序号	项目名称	地区	项目用地面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面 积	累计投资金额
1	珠海海润 25#地块	珠海	14,717.00	51,509.50	73,735.56	73,735.56	111,957.95
2	珠海海润 29-2#地块	珠海	44,662.59	149,287.80	230,404.20	230,404.20	
3	万科华发都荟四季	珠海	81,383.15	190,193.94	214,000.00	214,000.00	302,130.22
4	江海南雄村地块	江门	18,410.00	49,819.00	72,631.32	72,631.32	41,137.91
5	昆明市西山区草海 317 亩项目一期 A2-2	昆明	60,107.47	300,885.00	391,150.50	391,150.50	290,454.81
6	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块	成都	37,303.40	55,955.10	102,636.72	102,636.72	144,381.97
7	锦江区三圣街道 54 亩地块	成都	36,373.49	54,560.24	101,479.44	101,479.44	114,305.14
8	闵行区颛桥项目	上海	79,331.30	158,662.60	224,050.44	224,050.44	807,674.05
9	绍兴镜湖新区项目 1-1 地块	绍兴	34,690.90	86,727.25	123,428.80	123,428.80	79,270.53
10	绍兴镜湖新区项目 3 号地	绍兴	22,370.50	85,007.90	123,227.90	123,227.90	41,671.56
11	无锡中央首府	无锡	148,653.50	296,827.90	409,008.89	409,008.89	569,210.47
12	南京 G33 项目	南京	26,163.00	68,024.48	95,304.48	95,304.48	213,793.94
13	太仓客运站项目	太仓	50,397.60	100,795.00	147,467.13	147,467.13	119,544.76
14	太仓海运提三期	太仓	15,871.92	18,970.00	31,170.00	31,170.00	18,792.93
15	青岛胶州市胶高路项目	青岛	37,086.00	96,431.00	128,454.00	128,454.00	27,593.06
16	中山华发观山水花园 A3 区	中山	153,535.41	304,443.00	420,414.00	420,414.00	118,206.29
17	湛江市海东新区交投项目 488K 地块	湛江	33,334.00	75,334.00	126,441.00	126,441.00	41,221.04
18	湛江市海东新区交投项目 590C 地块	湛江	55,115.00	165,344.00	242,563.00	242,563.00	69,585.52
19	武汉市硚口区解放大道以南 251 亩项目 C 地块	武汉	90,417.00	329,247.00	455,932.00	455,932.00	519,692.10
20	无锡惠山区静学路 78 亩地块	无锡	52,012.00	78,018.00	116,740.00	116,740.00	152,337.63
21	义乌佛堂镇佛堂大道西侧首期地块	义乌	130,697.00	133,311.00	256,633.00	256,633.00	366,700.23
22	徐州 2021-8 云龙区一中南 A 地块	徐州	37,226.00	100,511.00	139,474.00	139,474.00	118,993.26
23	西安市西咸新区沣东新城丰镐大道 185 亩项目	西安	123,137.00	221,630.00	221,630.00	221,630.00	263,998.23
24	斗门华发水郡花园三期 B 区、C 区别墅	珠海	64,942.80	42,769.51	64,942.80	64,942.80	62,125.90
25	威海九龙湾万豪酒店	威海	71,861.00	38,087.00	68,489.36	68,489.36	58,378.20
26	珠海十字门游艇码头 S1 地块	珠海	25,043.00	7,739.00	18,027.00	18,027.00	13,994.06
27	斗门实验二小	珠海	16,419.02	16,419.02	16,419.02	16,419.02	2,727.59
28	昆明市西山区草海 317 亩项目三期 A2-3	昆明	33,116.55	168,895.00	232,000.00	232,000.00	95,371.47
29	武汉华发公园首府（150 项目）一期（北区）	武汉	47,607.00	199,969.00	271,221.00	271,221.00	1,065,721.85

30	武汉华发公园首府（150 项目）二期（中区、南区）	武汉	59,293.00	249,031.00	318,994.71	318,994.71	
31	绍兴镜湖新区项目 1-5 地块	绍兴	39,058.80	85,929.36	122,645.15	122,645.15	61,882.95
32	南京燕子矶 G82 地块	南京	49,866.00	139,625.00	201,058.00	201,058.00	326,550.19
33	常熟人工智能产业园项目 4 号地	常熟	34,035.00	85,088.00	124,088.00	124,088.00	89,845.44
34	沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块	沈阳	124,968.70	249,937.40	327,725.79	327,725.79	287,240.57
35	沈阳市和平区中心湖北路南侧 65 亩地块	沈阳	43,419.42	78,154.96	78,154.96	78,154.96	91,253.31
36	珠海市斗门区湖中路南侧 62 亩地块（珠自然资储 2022-06 地块）/斗门区湖心路西侧 22018 地块（香海湖）	珠海	44,805.00	88,539.58	118,434.15	118,434.15	80,987.10
37	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块（天汇广场）	珠海	18,159.60	37,247.82	50,644.04	50,644.04	176,601.09
38	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块（天汇广场）	珠海	32,775.77	117,429.05	156,928.60	156,928.60	108,973.50
39	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块（天汇广场）	珠海	21,510.43	102,329.26	139,979.26	139,979.26	33,110.44
40	中山市石岐区 007 地块	中山	22,328.81	69,219.31	92,104.29	92,104.29	220,187.27
41	上海浦锦一号项目	上海	61,326.00	73,591.20	117,311.03	117,311.03	308,192.84
42	四七堡 47 号地块	杭州	49,433.00	118,639.00	156,180.39	156,180.39	445,716.60
43	华丰单元 XC1005-R21-02 地块	杭州	24,615.00	52,293.65	76,803.00	76,803.00	115,199.68

4）发行人通过招拍挂方式拿地的主要情况

报告期内，发行人通过招拍挂方式拿地的主要项目及地块情况如下：

表：报告期内发行人及其子公司通过招拍挂方式拿地的主要项目情况表

序号	区域	储备土地名称	取得方式	拟建项目类别	取得时间	占地面积 (万m²)	规划计容建筑面积 (万m²)	成交价 (万元)	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划	出让金资金来源	权益比例 (%)
1	武汉	武汉市江岸区 007 号地块	招拍挂	住宅、学校	2019.02	0.87	3.50	19,310.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
2	上海	金山区枫泾镇 JSFJ010104 单元 10A-01A 地块	招拍挂	住宅	2019.05	10.46	14.65	114,554.00	已付清	已付清	自有资金	51.00
3	武汉	武汉市东西湖区 P (2017) 161 号地块	招拍挂	住宅、商业	2019.06	4.04	19.62	99,220.00	已付清	已付清	自有资金	50.00
4	天津	天津市滨海新区塘沽湾津滨塘 (挂) 2018-5 号地块	招拍挂	住宅、商业	2019.06	3.84	5.76	32,100.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
5	武汉	武汉市江夏区黄家湖 P (2019) 038 号地块	招拍挂	住宅、医疗、社会福利	2019.06	22.27	37.15	210,500.00	已付清	已付清	自有资金	50.00
6	珠海	富山工业园起步区珠峰大道北地块	招拍挂	住宅、商业	2019.06	7.36	18.41	77,030.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
7	汕尾	陆河县 ZD20190373400 地块	招拍挂	住宅、商业	2019.06	2.69	3.25	1,856.00	已付清	已付清	自有资金	90.00
8	汕尾	陆河县 ZD20190373500 地块	招拍挂	住宅、商业	2019.06	5.83	7.75	4,021.00	已付清	已付清	自有资金	90.00
9	天津	天津市滨海新区塘沽湾津滨塘 (挂) 2019-2 号地块	招拍挂	住宅、商业	2019.06	4.55	6.82	37,500.00	已付清	已付清	自有资金	49.67
10	湛江	湛江湛江市海东新区交投项目 20#地块	增资扩股	住宅、商业	2019.06	28.47	73.47	312,097.00	已付清	已付清	自有资金	50.00

序号	区域	储备土地名称	取得方式	拟建项目类别	取得时间	占地面积 (万m²)	规划计容建筑面积 (万m²)	成交价 (万元)	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划	出让金资金来源	权益比例 (%)
11	成都	成都锦江区林家坡地块	招拍挂	住宅	2019.07	2.10	5.25	103,971.00	已付清	已付清	自有资金	75.00
12	杭州	杭州萧山项目	招拍挂	住宅、商业	2019.08	5.18	12.96	269,243.00	已付清	已付清	自有资金	15.78
13	江门	江门市蓬江区华盛路（蓬江 13）地块	招拍挂	住宅、商业	2019.08	2.78	7.69	47,023.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
14	重庆	重庆南岸区弹子石东侧地块	招拍挂	住宅、娱乐康体	2019.11	6.01	9.68	97,500.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
15	珠海	北围 25T 地块	招拍挂	住宅	2019.11	1.49	5.94	86,800.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
16	常熟	常熟项目 4 号地	招拍挂	住宅、商服	2019.12	3.40	8.51	164,235.00	已付清	已付清	自有资金	98.90
17	常熟	常熟项目 6 号地	招拍挂	商服	2019.12	2.85	4.56		已付清	已付清	自有资金	98.90
18	绍兴	绍兴镜湖新区湖东 1 号地	招拍挂	商住	2019.12	19.13	55.09	263,000.00	已付清	已付清	自有资金	26.70
19	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-1	招拍挂	商住	2019.12	3.11	9.03	385,400.00	已付清	已付清	自有资金	26.70
20	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-3	招拍挂	商住	2019.12	3.51	9.47		已付清	已付清	自有资金	26.70
21	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-5	招拍挂	商住	2019.12	5.88	17.06		已付清	已付清	自有资金	26.70
22	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-6	招拍挂	商住	2019.12	7.43	21.76		已付清	已付清	自有资金	26.70
23	绍兴	绍兴镜湖新区 3 号地	招拍挂	商住	2019.12	3.11	9.03		已付清	已付清	自有资金	26.70
24	南京	秦淮区光华路以南地块 (NO. 2020G05)	招拍挂	商住	2020.04	9.27	23.17	691,000.00	已付清	已付清	自有资金	100.00

序号	区域	储备土地名称	取得方式	拟建项目类别	取得时间	占地面积 (万m²)	规划计容建筑面积 (万m²)	成交价 (万元)	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划	出让金资金来源	权益比例 (%)
25	珠海	保税区南湾大道南侧、宝通路东侧地块	招拍挂	商住、幼儿园	2020.06	8.14	19.02	230,213.00	已付清	已付清	自有资金	40.00
26	杭州	杭州市临安区中心城区单元 01-zx-02-47、	招拍挂	住宅	2020.07	5.09	14.24	166,150.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
27		01-zx-02-48 地块	招拍挂						已付清	已付清		
28	上海	闵行颛桥镇闵行新城 MHC10402 单元 25A-11A 地块	招拍挂	住宅	2020.08	7.93	15.87	643,500.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
29	太仓	高新区太平路东 76 亩地块	招拍挂	住宅	2020.09	5.04	10.08	83,661.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
30	无锡	无锡经开区博览中心东侧地块	招拍挂	商住	2020.01	13.81	29.68	470,470.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
31		(XDG-2020-54 号)	招拍挂						已付清	已付清		
32	昆明	昆明市西山区草海片区 317 亩地块	招拍挂	商住	2020.01	21.14	105.07	531,176.00	已付清	已付清	自有资金	19.90
33	太仓	太仓市科教新城人民路西 24 亩商业地块	招拍挂	商业	2020.12	1.59	1.98	4,672.00	已付清	已付清	自有资金	60.00
34	武汉	武汉市硚口区 150 号地块	招拍挂	商住及配套设施	2020.12	10.69	44.90	943,000.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
35	成都	成都市锦江区三圣街道 56 亩地块	招拍挂	住宅	2020.12	3.73	5.60	107,993.00	已付清	已付清	自有资金	60.00
36	武汉	武汉市硚口区万人宿舍片项目 176 地块	招拍挂	商住及配套设施	2020.12	16.70	66.90	746,900.00	已付清	已付清	自有资金	100.00

序号	区域	储备土地名称	取得方式	拟建项目类别	取得时间	占地面积 (万m²)	规划计容建筑面积 (万m²)	成交价 (万元)	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划	出让金资金来源	权益比例 (%)
37	青岛	胶州胶高路南側 56 亩地块	招拍挂	住宅	2020.07	3.71	9.64	19,053.00	已付清	已付清	自有资金	46.00
38	太仓	太仓海运提项目	招拍挂	商服	2020.12	1.59	1.98	4,672.00	已付清	已付清	自有资金	60.00
39	成都	三圣街道 54 亩地块	招拍挂	住宅	2021.01	3.64	5.46	87,296.00	已付清	已付清	自有资金	60.00
40	徐州	2021-8 云龙区一中南 A 地块	招拍挂	住宅	2021.06	3.72	10.05	105,600.00	已付清	已付清	自有资金	34.00
41	无锡	无锡惠山区静学路 78 亩地块	招拍挂	住宅	2021.08	5.20	7.80	132,634.00	已付清	已付清	自有资金	51.00
42	沈阳	沈阳市和平区领事馆北街东侧 187 亩地块	招拍挂	商住	2021.09	12.50	24.99	257,685.00	已付清	已付清	自有资金	51.00
43	沈阳	沈阳市和平区中心湖北路南侧 65 亩地块	招拍挂	住宅	2021.09	4.34	7.82	76,592.00	已付清	已付清	自有资金	51.00
44	义乌	义乌佛堂镇佛堂大道西侧 196 亩地块	招拍挂	住宅/商服	2021.05	13.07	13.33	329,226.00	已付清	已付清	自有资金	34.00
45	珠海	珠海金湾区金河东路北侧 143 亩地块	招拍挂	二类居住/商业	2021.12	10.07	34.34	291,500.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
46	南京	栖霞区燕子矶 G82 地块	招拍挂	住宅	2021.09	4.99	13.96	296,000.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
47	珠海	珠海市斗门区湖中路南侧 62 亩地块 (珠自然资储 2022-06 地块)	招拍挂	住宅	2022.03	4.14	8.85	75,900.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
48	上海	闵行区浦锦街道 MHP0-1302 单元 18-01 地块	招拍挂	住宅	2022.06	6.13	7.36	298,640.00	24,607.50	未付清	自有资金	51.00

序号	区域	储备土地名称	取得方式	拟建项目类别	取得时间	占地面积 (万m²)	规划计容建筑面积 (万m²)	成交价 (万元)	截至最近一期已交出让金	后续出让金缴纳计划	出让金资金来源	权益比例 (%)
49	中山	中山市石岐区华发首府北侧 33 亩地块 G23-2022-0007	招拍挂	高层住宅	2022.06	2.23	6.92	69,219.31	34,609.66	未付清	自有资金	100.00
50	杭州	华丰单元 XC1005-R21-02 地块	招拍挂	住宅	2022.06	2.46	5.42	110,852.00	已付清	已付清	自有资金	20.37
51	成都	成都市锦江区三圣街道 109 亩地块 (锦江区三圣街道驸马村 1、3 组, 曾家坡村 3 组地块)	招拍挂	住宅	2022.07	7.25	17.40	292,310.32	149,824.02	未付清	自有资金	24.90
52	上海	闵行区浦锦街道 MHP0-1302 单元 15-01 地块	招拍挂	住宅	2022.07	1.97	2.36	96,500.00	24,607.50	未付清	自有资金	51.00
53	上海	闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 19-01、20-01 地块	招拍挂	住宅	2022.07	2.87	5.74	290,640.00	145,320.00	未付清	自有资金	51.00
54	上海	宝山区顾村 N12-1101 单元 08-04 地块	招拍挂	住宅	2022.07	5.77	10.38	315,906.00	已付清	已付清	自有资金	42.00
55	上海	浦东新区唐镇中心镇区 PDP0-0405 单元 C-01B-09、C-01B-10、C-01B-13 地块	招拍挂	住宅	2022.07	5.51	11.02	448,860.00	已付清	已付清	自有资金	100.00
56	上海	上海市静安区中兴社区 C070202 单元 321-01、322-09 地块	招拍挂	住宅	2022.09	5.98	5.77	803,730.00	87,582.00	未付清	自有资金	100.00

注：1、上表中的土地为截至报告期末发行人纳入合并报表范围内的项目。

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

5) 发行人通过股权并购方式拿地的主要情况

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

表：2021 年 1 月至报告期末发行人及其子公司通过股权并购方式拿地的主要项目情况表

单位：万平方米、万元、%

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	拟建项目类别	取得时间	占地面积	规划计容建筑面积	起拍价	成交价	溢价率	拿地时楼面价（元/平方米）	并购资金来源	权益占比
1	江门	江海南雄村地块	股权并购	商住用地	商住	2021.01	1.84	5.39	23,083	23,083	0.00%	4,385	自有资金	60.00
2	珠海	珠海华发峰景湾二期(城市更新)	协议出让	商住用地	住宅、商业、幼儿园	2022.09	1.00	3.87	16,419.00	-	-	-	自有资金	90.00

注：上表中的土地储备为截至报告期末发行人纳入合并报表范围内的项目。

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

6) 土储明细

截至 2022 年 9 月末，公司合并范围内共拥有 16 个项目的土地储备，新增项目主要位于上海、武汉、成都等一二线城市以及珠

海、中山等经济实力较强的三线城市，公司所持土地总体地理位置较佳，升值空间较大，具体情况如下：

表：截至报告期末土地储备明细表

单位：万平方米、万元

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	取得时间	发行人权益比例	储备土地面积 (万 m ²)	规划计容 建筑面积 (万 m ²)	土地出让金 总额 (万 元)	拿地时楼面 价 (元 /平方 米)	已缴纳土地出 让金金额 (万 元)
1	珠海市	珠海华发峰景湾二期	协议出让	住宅、商业、幼儿园	2022. 09	90. 00%	1. 00	3. 87	16, 418. 76	14, 300. 0 0	-
2	常熟	常熟项目 6 号地	招拍挂	商服	2019. 12	98. 90%	2. 85	4. 56	4, 540. 00	6, 020. 08	4, 540. 00
3	成都市	成都市锦江区三圣街道 109 亩地块 (锦江区三圣街道 驸马村 1、3 组， 曾家坡村 3 组地 块)	招拍挂	住宅	2022. 6	24. 90%	7. 25	17. 40	292, 310. 32	16, 800. 0 0	146, 155. 00
4	鄂州	鄂州梧桐湖地块 5#、9#、10#地	股转	住宅、商业	2018. 12	30. 00%	49. 35	121. 38	75, 165. 15	1, 399. 71	75, 165. 15
5	鄂州	鄂州梧桐湖地块 7# 地南区	产交所股 权交易	住宅	2018. 12	30. 00%	12. 68	16. 64	23, 311. 49	1, 399. 71	23, 311. 49
6	昆明	昆明市西山区草海 片区 317 亩地块剩 余地块	公开竞买	住宅、商 住混合	2020. 1	59. 90%	15. 62	77. 69	531, 176. 00	5, 055. 00	531, 176. 00
7	上海市	闵行区浦锦街道 MHP0-1302 单元 15-01 地块	招拍挂	住宅	2022. 7	51. 00%	1. 97	2. 36	48, 250. 00	40, 875. 0 0	24, 607. 50

8	上海市	闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 19-01、20-01 地块	招拍挂	住宅	2022. 7	51. 00%	2. 87	5. 74	290, 640. 00	50, 653. 0 0	145, 320. 00
9	上海市	宝山区顾村 N12-1101 单元 08-04 地块	招拍挂	住宅	2022. 7	42. 00%	5. 77	10. 38	315, 906. 00	30, 435. 0 0	315, 906. 00
10	上海市	浦东新区唐镇中心镇区 PDP0-0405 单元 C-01B-09、C-01B-10、C-01B-13 地块	招拍挂	住宅	2022. 7	100. 00%	5. 51	11. 02	448, 860. 00	40, 738. 7 9	448, 860. 00
11	上海市	上海市静安区中兴社区 C070202 单元 32101、322-09 地块	招拍挂	住宅	2022. 9	100. 00%	5. 98	6. 21	803, 730. 00	48, 128. 0 0	87, 582. 00
12	绍兴	绍兴镜湖新区项目 2-5	招拍挂	商业、住宅、办公	2019. 12	65. 00%	5. 88	17. 06	105, 388. 39	5, 500. 00	105, 388. 39
13	武汉	武汉 CBD 妙墩地块	招拍挂	商服	2018. 12	80. 00%	1. 51	8. 91	80, 500. 00	9, 034. 79	80, 500. 00
14	武汉	武汉市江夏区黄家湖 P (2019) 038 号地块剩余地块	公开竞买	住宅、医疗、社会福利	2019. 6	50. 00%	7. 42	10. 53	210, 500. 00	5, 666. 22	210, 500. 00
15	湛江	湛江市海东新区交投项目 20#地块	增资扩股	住宅、商业	2019. 6	50. 00%	28. 47	73. 47	312, 097. 00	2, 776. 58	312, 097. 00
16	中山	中山市石岐区华发首府北侧 33 亩地块 G23-2022-0007	招拍挂	住宅用地	2022. 6	100. 00%	2. 23	6. 92	69, 219. 31	10, 000. 0 0	34, 609. 66

2、其他业务

发行人其他业务收入来自于租赁业务、零售业务、房产二手代理业务、装饰园林工程管理业务、会所业务、设计业务、教育业务、文传业务等。

租赁业务主要系通过华发股份子公司华发商都开展的商铺出租业务。主要客户系超市、电影院、书店、餐饮、零售店等商户。目前，华发商都是珠海体量最大、定位最高端及业态最丰富的购物中心。与商户的合作模式绝大部分都是租金扣点两者取高形式，另外收取管理费，少数店铺采取固定租金或销售额提成方式。租金在珠海的商业项目中处于较高水平。商户来源主要分为三种：品牌直营店铺、加盟店铺和少量自创品牌店铺（含品牌综合店、买手店等）。目前商场的商户大部分处于良性的营运状态，开业两年以来中途撤出店铺的占比在行业内处于较低的水平。在合同期结束后，续签或新签的商户预计会取得较好的租金增长水平，预计华发商都在未来几年内依然会占据珠海商业的主导地位。

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

房产二手代理业务主要系通过华发股份子公司华发房代开展的一、二手物业租售代理、代办银行按揭、代办房产权证、政策法规咨询、物业投资咨询等业务。其中一手物业租售代理以销售华发股份公司自有项目为主，其他开发商的项目作为补充，代理费（佣金）为公司的收入。

装饰园林工程管理业务主要系通过华发股份子公司华发园林开展的园林景观工程设计、施工、养护，园林苗木生产、营销及室内外花卉租摆等业务和通过华发股份子公司景龙建设开展的建筑装饰业务。

会所业务主要系通过华发股份子公司奥特美健康开展的会所经营管理、健身、游泳等服务。奥特美健康统一筹建和管理华发股份旗下全国所有的楼盘康

体中心，主要客户均为个人消费者，目前已经开业运作的有珠海华发新城奥特美活动中心、珠海名华会、珠海华发水郡、珠海绿洋山庄、中山华发生态庄园、沈阳华发新城、包头华发新城奥特美、大连华发新城奥特美等多家康体中心，未来更会扩张至数十家经营性奥特美品牌康体中心。

设计业务主要系通过华发股份子公司华发设计提供的建筑设计服务。华发设计主营业务包括建筑工程设计、室内装饰设计、市政工程设计、建筑技术咨询、房地产投资策划。华发设计主要客户系华发股份及各子公司。报告期内，华发设计为珠海华发华毓投资建设有限公司、珠海华发城市之心建设控股有限公司、珠海华发沁园保障房建设有限公司、十字门建设、珠海华发人才公馆保障房建设有限公司等华发集团下属子公司提供建筑工程、房地产投资策划等房地产项目前期规划设计服务。

教育业务主要系通过华发股份下属容闳幼儿园开展的幼儿教育业务，主要客户系适龄幼儿。

文传业务主要系通过华发股份子公司珠海华发文化传播有限公司开展的广告服务业务，收取广告服务费，主要业务对象系华发股份及各子公司。

2019-2021 年的其他业务收入和成本情况如下：

单位：万元

业务类型	2021 年		2020 年		2019 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁业务	57,550.00	55,674.00	42,485.20	36,888.78	44,298.77	36,732.14
零售业务	13,455.00	12,967.00	9,423.98	8,934.45	12,917.93	12,123.24
房产二手代理	10,129.00	10,631.00	8,804.81	7,840.84	8,249.89	7,014.50
装饰园林工程管理	110,794.00	62,844.00	190,276.83	173,399.78	47,708.86	37,032.98
会所	3,497.00	3,822.00	2,423.68	2,911.15	1,782.56	2,754.92
设计	13,212.00	10,197.00	5,218.91	4,552.04	2,144.31	1,622.85
教育	17,717.00	18,042.00	11,616.37	12,856.76	11,171.99	13,422.51
文传	4,086.00	3,875.00	4,154.19	3,796.80	5,806.08	5,076.28
其他	33,753.00	8,785.00	15,065.45	10,714.42	7,304.52	5,704.32
合计	264,193.00	186,837.00	289,469.42	261,895.02	141,384.91	121,483.75

近三年发行人其他业务收入占比分别为 4.27%、5.68%和 5.16%，小幅波动。

（四）发行人所处行业基本情况

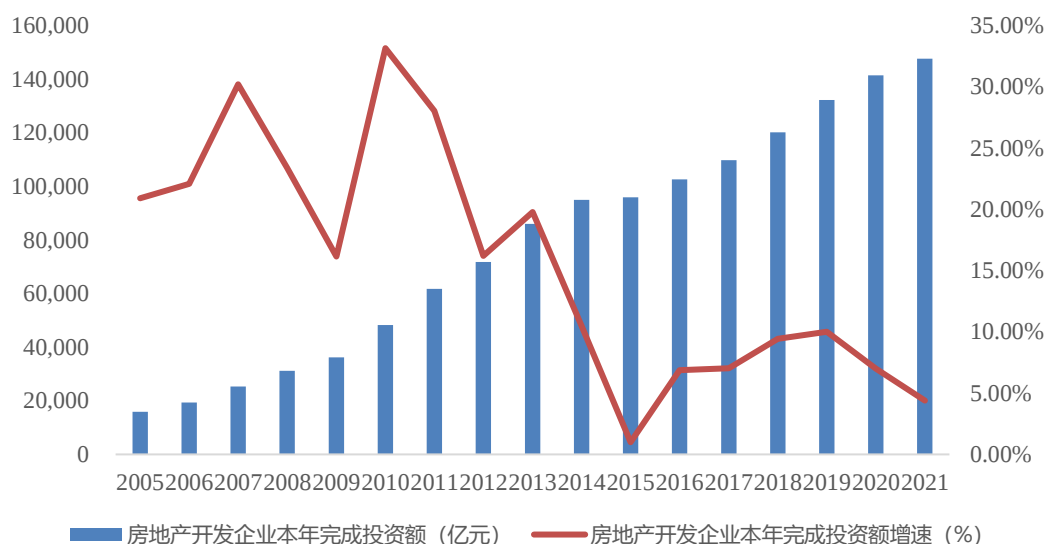
1、中国房地产业的发展现状

我国正处于工业化和快速城市化的重要发展阶段，国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的新增城市人口的住房需求，居民收入水平不断提高带来的改善性住房需求，这些因素构成了我国房地产市场在过去十几年快速发展的源动力，同时也是未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

（1）中国房地产业市场总体情况

房地产行业目前在中国已处于稳定阶段，并已成为中国国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点。如下图所示，全国房地产开发投资增速经历了 2005-2006 年的平稳过渡之后，2007 年上升至 30.20%；2008 年受国内经济下滑和楼市惨淡影响，投资增速又下滑至 23.39%，2009 年更是下降至 16.15%；2010 年随着房地产行情回暖，房地产开发企业加大投资，增长率达到 33.16%后，国家连续出台多项楼市调控政策，房地产开发投资增幅连续下滑，跌至 2012 年的 16.19%，2013 年随着市场回暖，投资增速快速增长，增速回升至 19.79%，2014 年同比增长回落到 10.49%。进入 2015 年，随着国家去库存政策的推行，全国房地产开发投资增速回落至 0.99%，2016 年房地产开发投资增幅有所回升至 6.88%，2017 年房地产开发投资较上年增加 7.04%。2018 年房地产开发投资规模仍呈较快增长，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.53%，比上年同期提高 2.5 个百分点。2019 年房地产开发投资规模仍呈较快增长，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.92%，比上年同期提高 0.4 个百分点。2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，同比增长 7.0%，增速比上年回落 2.9 个百分点。2021 年，我国房地产开发投资完成额为 147,602.08 亿元，较上年同期增长 4.40%。

全国房地产开发投资增长情况



(资料来源: wind 数据库)

纵观近 15 年中国房地产市场, 房地产开发投资总额呈逐年递增态势, 发展趋势迅猛。由于我国居民首次购房及改善性购房需求持续提升, 房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进国民经济发展的重要力量。

(2) 中国房地产业市场供应情况

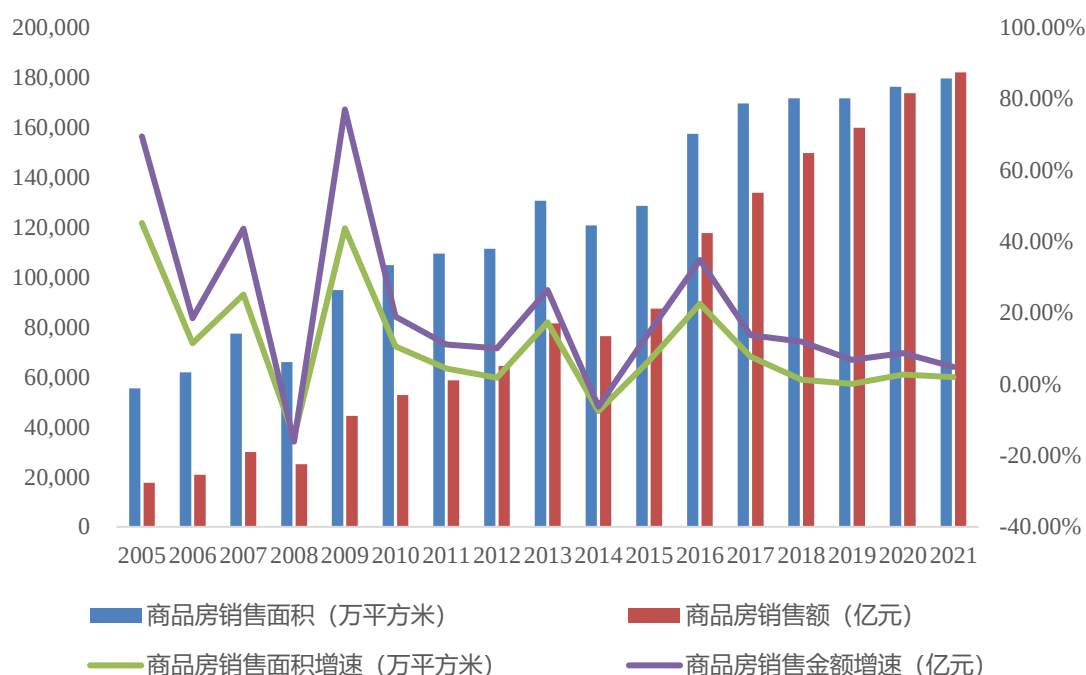
2012 年, 市场供应冷清, 房地产企业拿地意愿冷淡, 土地购置面积同比开始步入下跌区间, 下半年随着优质地块入市, 市场供应增加。2013 年以来, 土地市场伴随楼市回暖日益火爆, 龙头企业集中拿地, 土地购置面积同比跌幅呈现逐步收窄态势, 土地市场的火热将有利于未来商品房市场的供应, 有实力的房企也纷纷增加土地储备, 这些都推动了土地成交的上升。2014 年伊始随着市场预期改变, 房地产行业已步入调整期, 房地产开发企业在拿地策略上也将趋于谨慎, 2014 年房地产开发企业土地购置面积为 33,383.03 万平方米, 同比下降 13.99%, 2015 年房地产开发企业土地购置面积为 22,810.79 万平方米, 同比下降 31.67%, 2016 年房地产开发企业土地购置面积为 22,025.25 万平方米, 同比下降 3.44%, 2017 年房地产开发企业土地购置面积为 25,508.29 万平方米, 同比增长 15.81%。一线城市仍然是大型房地产开发企业布局的重点。2018 年房地产开发企业土地购置面积为 29,142 万平方米, 同比增长 14.20%。2019 年房地产开发企业土地购置面积为 25,822 万平方米, 同比下降 11.39%。2020 年, 房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米, 同比下降 1.1%, 降幅比上年收窄 10.3 个百分

点。2021 年全年，房地产开发企业土地购置面积为 21,590 万平方米，同比下降 15.45%。

（3）商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势，2014 年起出现下降趋势

2000 年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但是易受经济环境和宏观调控政策的影响。2008 年，在全球经济放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的财政政策推动下，房地产行业获得较快发展；2010 年至 2013 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2014 年以来，我国房地产市场较为低迷，2014 年商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比下降 7.6%，商品房销售额为 76,292.41 亿元，同比下降 6.3%；2015 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 6.5%和 14.4%；2016 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 22.5%和 34.8%；2017 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 7.7%和 13.7%；2018 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 1.2%和 11.9%；2019 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 0.1%和 6.8%；2020 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 2.6%和 8.7%；2021 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 1.90%和 4.80%。

全国商品房销售面积及竣工面积变化情况



(资料来源: wind 数据库)

(4) 中国房地产市场价格概况

根据国土部出台的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土部令第 39 号),要求工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的,应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。各地也出台了相应的实施细则,并大力推行国有土地使用权拍卖,近几年国家执行严格控制土地供应的紧缩政策,使城市的土地供给一直保持较紧的状态;同时,随着中国城市化进程的不断推进,城市可出让的土地总量越来越少,尤其是在北京、上海、深圳等中心城市,土地的供给日趋紧张,加上近年来商品房市场需求强劲,推动了土地交易价格的持续上涨。

2000 年以来,我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势,但自 2010 年以来,受宏观经济环境、宏观调控政策等因素影响,商品房平均销售价格上涨速度放缓。2014 年,全国商品房平均售价为 6,323.53 元/平方米,同比增长 1.38%。2015 年,全国商品房平均售价为 6,792.55 元/平方米,同比增长 7.42%。2016 年,全国商品房平均售价为 7,475.57 元/平方米,同比增长 10.06%。2017 年,全国商品房平均售价为 7,892.27 元/平方米,同比增长 5.57%。2018 年,全国商品房平均售价为 8,726 元/平方米,同比增长 10.57%。2019 年,全国商品房

平均售价为 9,310 元/平方米，同比增长 6.69%。2020 年，全国商品房平均售价为 9,860 元/平方米，同比增长 5.91%。2021 年，全国商品房平均售价为 10,139 元/平方米，同比增长 2.83%。

2、珠海市房地产业发展概况

（1）珠海市经济概况

珠海是珠江三角洲南段的一个重要城市，是我国五个经济特区之一。国务院 2008 年底颁布实施《珠江三角洲改革发展规划纲要（2008-2020 年）》，明确珠海为珠江口西岸的核心城市。

近些年，珠海市常住人口保持稳定上升的趋势，2020 年珠海常住人口为 243.96 万人，对比 2010 年，增长了约 88 万人，增幅 56.36%，增幅排名全广东第二。

2019 年全市实现地区生产总值 3,435.89 亿元，同比增长 17.88%，人均 GDP 达 17.55 万元。2020 年珠海全市生产总值为 3,481.94 亿元，同比增长 3%。2021 年珠海全市生产总值为 3,881.75 亿元，同比增长 11.48%。2009 年以来的多数年份内，珠海市经济增速高于全国平均水平，尤其是近三年，在全国 GDP 增速下滑的趋势下，珠海市 GDP 仍保持了较快的增速，呈现“稳中有升”的经济运行态势。

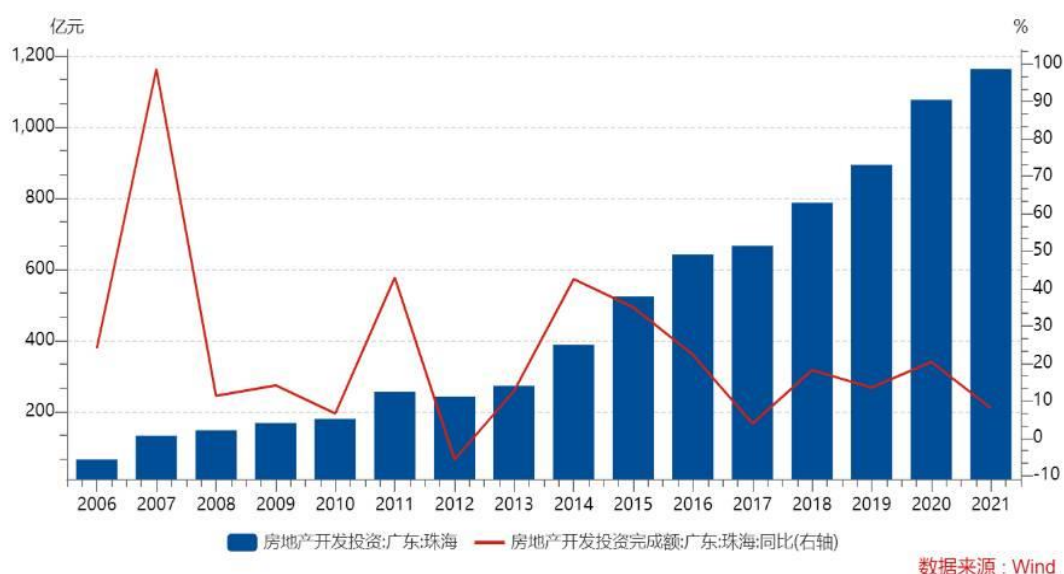
近些年，珠海市固定资产投资整体持续不断增长，2019 年完成固定资产投资 1971.88 亿元，比上年增长 6.1%。其中，房地产开发投资 893.36 亿元，增长 13.5%。分投资主体看，国有经济投资 380.13 亿元，下降 2.7%；非国有经济投资 1,591.75 亿元，增长 8.4%；其中民营经济投资 909.17 亿元，增长 5.2%；港澳台、外商经济投资 226.37 亿元，增长 12.7%。2020 年，全年完成固定资产投资 2,230.41 亿元，比上年增长 13.1%。其中，房地产开发投资 1075.78 亿元，增长 20.4%。分投资主体看，国有经济投资 512.04 亿元，增长 34.7%；非国有经济投资 1718.37 亿元，增长 8.0%；其中民营经济投资 1,049.61 亿元，增长 15.4%；港澳台、外商经济投资 231.71 亿元，增长 2.4%。2021 年，全年完成固定资产投资 2161.27 亿元，比上年下降 3.1%。其中，房地产开发投资 1162.14 亿元，增长 8.0%。分投资主体看，国有经济投资 425.51 亿元，下降 16.9%；非国有经济投资 1735.76 亿元，增长 1.01%；其中民营经济投资 1,006.58 亿元，下降 4.1%；港

澳台、外商经济投资 438.16 亿元，增长 89.1%。

（2）珠海市房地产市场情况分析

根据珠海市统计局数据显示，2008-2010 年，随着全国楼市回暖，珠海市房地产开发完成投资分别为 147.65 亿元、168.44 亿元及 179.51 亿元，平均增长率为 10.26%。2011 年全国房地产投资总额出现增速下降，但珠海市房地产开发完成投资为 256.59 亿元，增长率达到了 42.94%。随着宏观调控政策的实施，2012 及 2013 年开发投资增速放缓，分别为-5.66%及 12.60%。2014~2016 三年，开发完成投资较前一年分别增长 42.45%、34.98%和 22.31%，保持了较快增长，但受地产调控影响，增速有所放缓。2017 年，受国家房地产政策调控影响，开发投资增速有较大幅度下降。2018 年，开发投资增速较上年有较大幅度的上升，主要是土地购置费较上年增加了 46.3%。2019 年珠海市房地产开发投资 893.36 亿元，比上年增长 13.50%，2020 年珠海市房地产开发投资 1,075.78 亿元，增长 20.4%。2021 年珠海市房地产开发投资 1161.84 亿元，增长 8.0%。

珠海市房地产开发投资情况

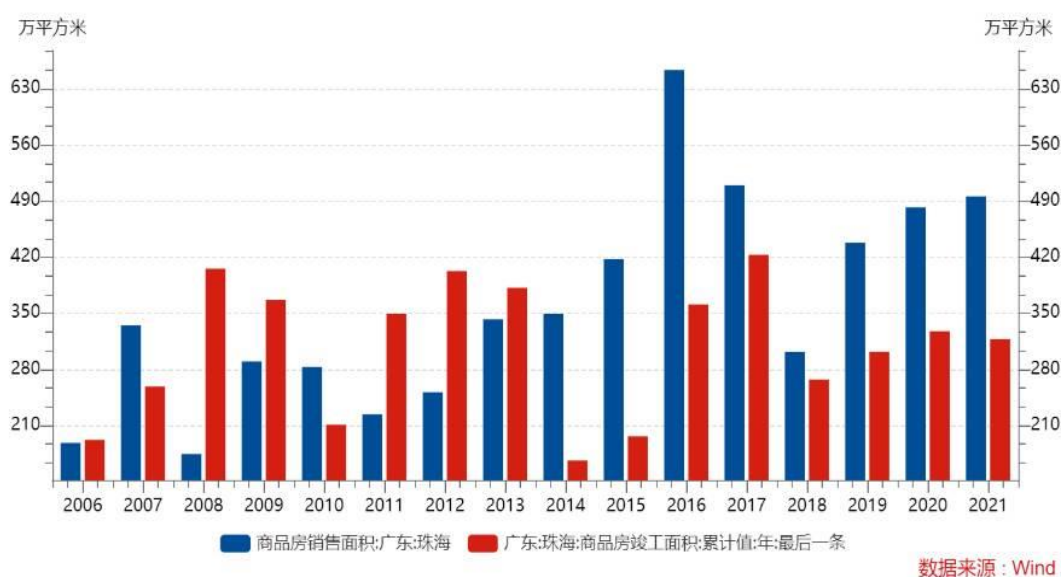


（3）珠海市房地产市场供求情况

据统计，2019 年末商品房竣工面积 301.57 万平方米，增长 12.92%，其中住宅 170.10 万平方米，下降 10.10%。商品房销售面积 437.61 万平方米，增长 45.11%，其中住宅 386.72 万平方米，增长 75.20。2019 年末商品房待售面积 281.15 万平方米，其中住宅 154.77 万平方米。2020 年末商品房竣工面积 327.33 万平方米，增长 8.5%，其中住宅 144.23 万平方米，下降 15.2%。商品房销售面

积 481.83 万平方米，增长 10.1%，其中住宅 419.38 万平方米，增长 8.4%。2020 年末商品房待售面积 304.26 万平方米，增长 8.2%，其中住宅 125.64 万平方米，下降 18.8%。2021 年末商品房竣工面积 317.40 万平方米，下降 3.0%，其中住宅 164.05 万平方米，增长 13.7%。商品房销售面积 495.59 万平方米，增长 2.9%，其中住宅 428.22 万平方米，增长 2.1%。2021 年末商品房待售面积 372.24 万平方米，增长 22.3%，其中住宅 147.54 万平方米，增长 17.4%。

珠海市商品房供求情况



(4) 未来发展前景

1) 珠海将成为珠江口西岸核心城市，房地产行业发展的外部环境向好

2009 年 1 月 8 日，国家发改委公布《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020 年）》（以下简称“《规划》”），确定珠三角地区五大战略发展定位：探索科学发展模式试验区、深化改革先行区、扩大开放的重要国际门户、世界先进制造业和现代服务业基地、全国重要的经济中心，明确提出赋予珠三角地区发展的更大自主权和先行先试权。《规划》提出要加强珠三角与港澳更紧密的合作，珠海凭借毗邻港澳的天然区位优势，被定位为珠江西部经济发展的核心城市和交通枢纽，从而为珠海市房地产业发展提供良好的外部环境支持。

2) 港珠澳大桥的投建对珠海交通、招商引资以及旅游的贡献，带动楼市后期发展。

港珠澳大桥于 2009 年 12 月 15 日开工建设；2017 年 7 月 7 日，港珠澳大桥主体工程全线贯通；2018 年 2 月 6 日，港珠澳大桥主体完成验收，于同年 9 月

28 日起进行粤港澳三地联合试运，同年 10 月 24 日实现正式通车。港珠澳大桥的建成通车，极大缩短香港、珠海和澳门三地间的时空距离；它作为连接粤港澳三地的跨境大通道，将在大湾区建设中发挥重要作用，将有效打促进人流、物流、资金流、技术流等创新要素的高效流动和配置，推动粤港澳大湾区建设成为更具活力的经济区、宜居宜业宜游的优质生活圈和内地与港澳深度合作的示范区，打造国际高水平湾区和世界级城市群。作为大桥在大陆的唯一落脚点，大桥的落成将彻底改变珠海与香港之间因一海之隔、交通不便而造成的经济活动不紧密的现状，将对珠海的交通、经济和旅游产生深远影响，并促进珠海房地产市场的良性发展。

3) 横琴总体发展规划将促进珠海市房地产市场的发展

继 2009 年 1 月 8 日国务院批准实施《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》后，同年 8 月 14 日国务院又批复了《横琴总体发展规划》，这是国家支持珠三角进一步深化改革和扩大开放的重大举措。《横琴总体发展规划》的实施有利于构建粤港澳紧密合作的新载体，为珠三角地区“科学发展、先行先试”创造经验；有利于弥补港澳土地资源有限和劳动力相对短缺的不足，搭建港澳地区技术、人才等优势资源进入内地的新通道，更好地维护港澳地区长期繁荣稳定；有利于吸引更多的国际高端资源集聚，促进形成珠江口西岸地区新的增长极。

2015 年 4 月 23 日，横琴自贸区正式挂牌，按照国家的定位，横琴自贸区将被打造成“文化教育开放先导区，休闲旅游基地”，以旅游休闲健康、商务金融服务、文化科学和高新技术等为重点产业。2019 年 3 月 21 日，国务院正式公布批复同意《横琴国际休闲旅游岛建设方案》，横琴成为继海南和福建平潭之后，国内获批的第三个国际性旅游岛。横琴自贸区和国际休闲旅游岛的开发建设将进一步推动珠海市整体经济迈向一个新的台阶，同时将促进珠海市的房地产市场发展。

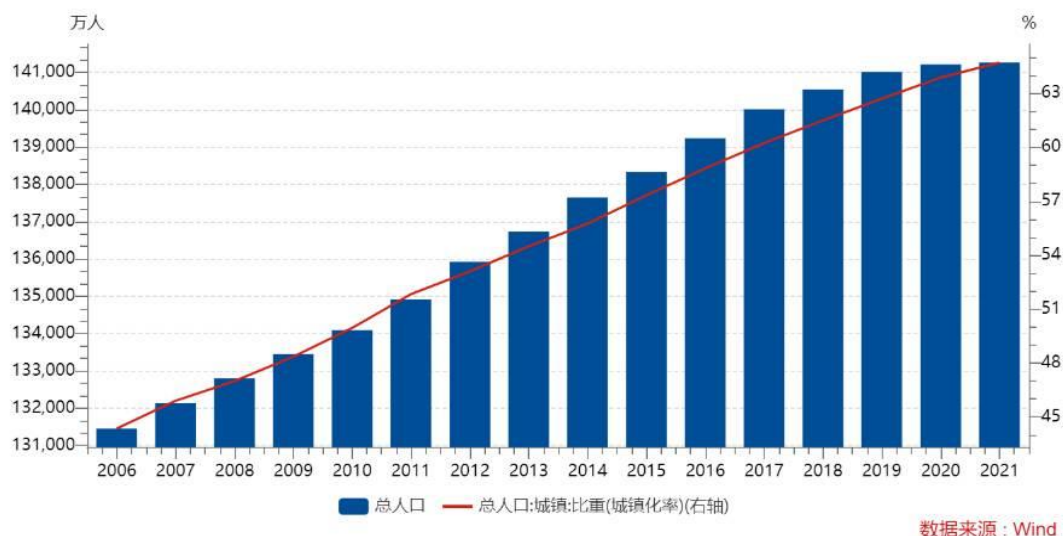
3、中国房地产行业的发展趋势分析

(1) 城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景

根据国家统计局数据，自 1982 年至 2021 年，中国城市化率由 20%迅速跃升至 64.72%；但与发达国家 80%以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。预计未来 10 年，中国城市化水平将保持年均一个百分点的增长速度，约有 2 亿

农村人口转为城镇人口，将带来大量新增的住房需要。

全国总人口数量及城镇化率情况



(2) 行业整合加速

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

4、中国房地产行业与上、下游行业的关联性和影响

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

(1) 上游行业

1) 建筑业

建筑业与房地产业的正向关联度非常高，据投入产出模型测算，每 100 亿元房地产投资可以诱发国民经济各部门的产出 286 亿元，其中诱发建筑业产出 90.76 亿元、制造业产出 123.61 亿元、采矿业产出 16.64 亿元、电力煤气自来水供应业产出 6.59 亿元，因此房地产业对建筑业的发展影响较大；而建筑业施工技术的提高，将会提高房地产业的开发品质，有利于房地产行业的发展。

2) 建材业

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

3) 工程设计业

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

(2) 下游行业

1) 物业管理业

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

2) 房地产中介业

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

5、中国房地产行业的市场化程度和竞争格局

(1) 中国房地产行业市场集中度

2022 年 3 月 31 日发布的《2022 中国房地产百强企业研究报告》显示，2021

年，房地产市场实现了超预期增长，全国商品房销售额为 18.2 万亿元，销售规模再创历史新高。百强企业顺应市场变化，紧抓热点城市群发展机遇，运用多种营销手段并加大线上及线下营销力度促进回款，实现了销售业绩的增长，但增速首次低于全国。2022 年房地产企业面临市场调整的压力，未来稳健经营、行稳致远将是发展的主旋律。

2021 年，百强企业精准把握市场需求释放节奏，上半年前置销售节点加速推盘，下半年加大促销力度和销售渠道合作，加速回款，实现销售总额 90,802 亿元，同比增长 3.9%，增速首次低于全国 0.9 个百分点、销售面积 56,943 万平方米，同比增长 1.6%。

随着行业监管的逐步落实，行业加速出清、企业优胜劣汰，大而不强的企业未列百强中，百强企业的市场份额小幅下滑。2021 年，百强企业市场份额为 49.9%，较上年下降 0.4 个百分点。其中，综合实力 TOP10 企业销售额市场份额为 22.5%，较上年下降 0.4 个百分点。在行业出清优选过程中，必然会出现百强企业市场份额的短暂调整，随着市场企稳、行业格局重塑后，百强市场份额或将继续提升。

（2）中国房地产行业的竞争格局

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

2) 房地产行业整体开发水平不高。我国早期房地产业市场进入门槛较低，各个企业开发水平参差不齐，行业总体水平不高。

3) 房地产竞争区域差异性较大。从地域分布看，中大型房地产企业，尤其是房地产上市公司一直呈现东南强、西北弱的分布特征，一线城市、东部和南部城市及快速发展的省会城市是这些公司的主要聚居地。

4) 房地产竞争日益加剧。随着个人购房成为消费主体，较高行业利润的吸引，不少企业通过产业转型、收购兼并、投资参股等方式涉足房地产业，房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

5) 房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着市场竞争升级和国家信贷、土地管理政策的完善，资本实力将成为企业竞争的主导因素，

实力雄厚、具有规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

我国房地产业经过前几年的高速发展，目前正处在一个结构性转变的关键时期。一些大的房地产企业的实力正在快速增强，市场竞争的核心能力正在加速形成，一批对市场有较大影响能力的房地产龙头企业正在脱颖而出。根据克而瑞信息集团(CRIC)（以下简称：克而瑞）统计信息显示，2021 年 12 月，TOP100 房企实现销售操盘金额 9,940.1 亿元，单月业绩同比降低 35.2%，较 11 月环比增长 32.4%。从累计业绩来看，年内百强房企累计业绩增速持续放缓，截至 12 月末累计销售操盘金额较 2020 年同比降低 3.5%，规模房企销售增速罕见出现负增长。全年来看，2021 年中国房地产行业的企业整体销售，表现为先扬后抑的走势。一季度，市场购房情绪延续了去年末以来的热度，企业销售规模较去年和 2019 年同期提升显著。二季度之后企业销售增速持续放缓，特别是下半年市场降温明显，行业百强房企单月业绩增速自 7 月由正转负以来，延续下跌趋势且降幅不断扩大。

2021 年，百强房企在各梯队销售门槛继续提升的同时，规模增速也呈现一定的分化，行业竞争加剧。其中，行业龙头房企继续稳健增长、保持规模优势，TOP10 房企销售操盘金额门槛达到 2,879.5 亿元，同比增幅达 19.8%，较 2019 年增长 42%。TOP20 和 TOP30 房企的销售操盘金额门槛也分别同比提升 9.2%和 2.5%，实现规模稳定提升。而 TOP50 房企销售操盘金额门槛则较去年同期同比下降 14.9%至 570.6 亿元，与其他梯队房企出现一定程度的分化。截至 12 月末 TOP100 和 TOP200 房企的销售操盘金额门槛均同比降低至 200.3 亿元和 55.1 亿元，规模房企分化加剧。此外，从千亿房企数量来看，2021 年全口径千亿房企数量与去年持平，保持在 43 家。

2021 年以来，“房住不炒”和“稳地价、稳房价、稳预期”的主基调保持不变，房地产贷款集中管理制度严格落实，降负债、降杠杆、加速回款成为房企经营的主旋律。在此背景下，百强企业已然意识到唯有稳能强、大非强。中国房地产行业进入调整通道，过去“高周转、短平快”的发展模式亟需转变，未来房企应优化模式，稳字当头、管控风险；强化运营、提质增效；聚焦主业、延伸服务；顺势而为、把握时机，方能行稳致远。

6、发行人主要业务所在地市场环境

当前，发行人主要业务所在地为珠海、广州、上海、武汉、南京、杭州、苏州、沈阳。

（1）珠海市房地产市场环境状况

2021 年，珠海市经济运行情况良好，全市实现地区生产总值 3,881.75 亿元，同比增长 6.9%。全年完成固定 2,161.27 亿元，比上年下降 3.1%。其中，房地产开发投资 1,162.14 亿元，增长 8.0%。在粤港澳大湾区规划出台、人才引进政策实施、交通基础设施加快建设等多重利好因素叠加推动下，住房需求得到有效释放。2021 全年商品房施工面积 4,009.70 万平方米，下降 3.0%；商品房竣工面积 317.40 万平方米，下降 3.0%；2021 年商品房销售面积 495.59 万平方米，增长 2.9%。

（2）广州市房地产市场环境状况

2021 年，广州市实现地区生产总值 28,231.97 亿元，比上年增长 8.1%。全年完成固定资产投资比上年增长 11.7%。其中，国有经济投资增长 11.5%；民间投资增长 19.4%；港澳台、外商经济投资增长 1.5%。房地产开发业完成投资 3,626.44 亿元，比上年增长 10.1%。商品住宅开发投资 2,538.80 亿元，增长 17.8%。其中，90 平方米及以下住宅完成投资 782.80 亿元，增长 29.5%；90-144 平方米住宅完成投资 1,480.89 亿元，增长 13.7%；144 平方米以上住宅完成投资 275.11 亿元，增长 10.8%。办公楼完成投资 342.80 亿元，下降 15.5%；商业营业用房完成投资 248.49 亿元，增长 5.6%。

2021 年，广州楼市“高开低走”，但整体成交依然维持高位。2021 年广州一手住宅成交量超 11 万套，同比增长 4%，创近 5 年新高。2021 年 1-11 月广州二手住宅过户量近 11 万套，创近 4 年新高。在“房住不炒”、“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的整体基调下，2021 年广州多个区域相继推出人才购房优化政策及人才落户政策，稳固市场预期。广州市房地产行业长效机制逐渐建立，房地产市场整体保持稳健。

（3）上海市房地产市场环境状况

2021 年，上海市全年实现上海市生产总值 43,214.85 亿元，比上年增长 8.1%。全年完成房地产开发投资额比上年增长 7.2%。其中，住宅投资增长 10.5%；办

办公楼投资下降 7.9%；商业营业用房投资下降 8.6%。商品房施工面积 16,627.90 万平方米，增长 5.6%；竣工面积 2,739.55 万平方米，下降 8.4%。商品房销售面积 1,880.45 万平方米，增长 5.1%。其中，住宅销售面积 1,489.95 万平方米，增长 3.9%。全年商品房销售额 6,788.73 亿元，增长 12.3%。其中，住宅销售额 6,104.95 亿元，增长 15.9%。全年二手存量房买卖登记面积 2,880.07 万平方米，增长 13.1%。

2021 年，大力推进旧区改造，完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造 90.1 万平方米、受益居民 4.5 万户；开工实施旧住房更新改造 1,210 万平方米，受益居民约 21 万户；推动既有多层住宅加装电梯签约 6,073 台，完工 1,579 台；新增建设筹措保障性租赁住房 6.7 万套（间）。

（4）武汉市房地产市场环境状况

2021 年全市实现地区生产总值（GDP）17,716.76 亿元，比上年增长 12.2%。全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 12.9%。全年房地产开发投资比上年增长 17.2%。其中，住宅投资增长 23.4%，办公楼投资增长 3.3%，商业营业用房投资下降 3.6%。全市房屋施工面积 16,251.62 万平方米，比上年增长 4.4%。其中，本年新开工面积 2,599.74 万平方米，下降 29.1%。全年房屋竣工面积 771.17 万平方米，下降 0.9%。全年城中村改造、棚户区改造分别完成 0.87 万户、2.45 万户。保障性住房投资 131.44 亿元，建成保障性住房 2.66 万套，筹集租赁房 10.80 万套。房地产开发：全年房地产开发投资比上年增长 17.2%。其中，住宅投资增长 23.4%，办公楼投资增长 3.3%，商业营业用房投资下降 3.6%。全市房屋施工面积 16,251.62 万平方米，比上年增长 4.4%。其中，本年新开工面积 2,599.74 万平方米，下降 29.1%。全年房屋竣工面积 771.17 万平方米，下降 0.9%。

2021 年，武汉市房地产开发投资超额完成全年增长目标，投资总量也超过 2020 年，为历年最高水平。总体上看，2021 年武汉市房地产开发投资走势保持平稳，但受市场调控影响投资信心有待恢复。作为固定资产投资的重要组成部分，预计 2022 年武汉市房地产开发投资会保持一定韧性，实现平稳增长，为全市固定资产投资增长延续当前平稳增长态势作出重要贡献。

（5）南京房地产市场环境状况

2021 年，南京全市地区生产总值 16,355.32 亿元，比上年增长 7.5%。全年

固定资产投资比上年增长 6.2%。政策端：从南京近年来房地产市场发展周期来看，与全国整体发展周期呈现一定趋同性，但南京属强二线城市，对全国政策的敏感度较高，从近几年政策环境来看，南京地方政策的出台与中央会议精神强相关。近期全国政策拐点已现，21 年 12 月中央经济会议重新提及“房住不炒”，近期融资端对房地产有放宽迹象，南京首套房贷利率出现下调，市场逐步探底，行业资金问题得到些许缓和，对 2022 年市场或将带来利好。土地端：南京作为 22 个实行集中供地的城市，2021 年首轮土拍热度高涨，共 37 块达到最高限价。随着市场降温，第二批集中土拍也有所降温，第三批降温更是明显。在当前市场下行、资金紧张的双重压力下，企业对于现金流越发看重，拿地更加谨慎，尤其是触及红线的房企大都“暂停”了新增土储。2022 年，头部房企、央企、财务稳健房企抓住拿地窗口期或将依然是拿地主力，地方国企托底现象或将更加突出，为开发经营能力较强的房企打开合作开发的想象空间，或将催生代建业务新发展契机。

（6）杭州市房地产市场环境状况

2021 年杭州实现地区生产总值 18,109 亿元，比上年增长 8.5%。全年固定资产投资增长 9.0%，其中，全年房地产业增加值 1381 亿元，增长 13.8%。全年房地产开发投资增长 1.5%，其中住宅投资增长 3.8%。年末房屋施工面积 13,291 万平方米，下降 0.1%；新开工面积 2,447 万平方米，下降 30.9%；竣工面积 1,733 万平方米，下降 3.7%。商品房销售面积 2,236 万平方米，增长 31.6%。商品房销售额 6,589 亿元，增长 43.4%。

2021 年杭州楼市在调控政策层层加码、信贷不断收缩的情况下，整体依然保持较高活力，全年市场呈现以下几大特征：新房市场成交规模创新记录，市场表现供不应求，全年呈现“前热后冷”趋势；核心区在供应拉动下成交规模显著增长，郊区成交同比下滑；板块限价版图重塑，多个板块限价上调；二手房市场成交同比下滑，5 月开始成交现六连跌；商业地产市场整体稳步复苏。2019 年，在房住不炒的调控主基调下，杭州房地产市场政策环境依旧趋紧，杭州也首次出台了土地双限新政。在政策环境趋紧的情况下，杭州房地产市场依然保持着平稳态势。

（7）苏州市房地产市场环境状况

2021 年，苏州市全年实现地区生产总值 22,718.3 亿元，比上年增长 8.7%；全年完成固定资产投资 5,660.6 亿元，比上年增长 8.3%。其中，全年完成房地产开发投资 2,869.8 亿元，比上年增长 7.3%。房屋新开工面积 2,728.3 万平方米，增长 13.7%；房屋施工面积 11,921.3 万平方米，下降 3.7%；房屋竣工面积 1,238.9 万平方米，下降 19.8%；全年商品房销售面积 2,275.4 万平方米，比上年增长 3.8%，其中住宅销售面积 2,088.3 万平方米，增长 4.7%。

2021 年，上半年各类利好不断：在“两集中”新政下，土地市场首批集中供地全部成功出让；新房市场总体稳健，热盘频繁加推助力成交；存量房市场老旧小区、次新小区出货热度较高，整体远超去年同期水平。下半年开始市场逐渐转冷，随着政策调整，房贷利率攀升，放贷周期拉长，整体购房成本增加，使得多数购房者持观望态度，签约持续走低。

（8）沈阳市房地产市场环境状况

2021 年，沈阳全市地区生产总值 7,249.7 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.0%。全年固定资产投资比上年增长 4.1%。2021 年，沈阳市房地产市场开年即迎来了小阳春，市场上“量价齐升”，在 6 月达到了成交巅峰，但紧接着市场上开始出现“量价齐跌”的现象，楼市在这段时间内变得混乱不堪。于是出现了“政府约谈开发商、限跌令发布、购房补贴力度加大等”一系列稳定市场的措施。

到了 2021 年 9 月，上层表态“保障城乡居民合法类财产收入、支持合理住房需求、促进房地产市场良性循环”等等，在政策积极正向的引导下，2021 年底的成交量也开始逐渐回升。

（五）发行人的竞争优势、经营方针和战略

1、发行人的竞争优势

（1）房地产综合营运能力及品牌优势

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，2019 年公司在“2019 年中国房地产企业销售 TOP100”中排名第 47 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。

（2）土地储备优势

发行人在立足珠海的基础上，坚持“立足珠海、面向全国”的发展战略，积极推进“珠海为战略大本营，上海、广州、武汉、南京等一线城市及重点二线城市突破”的战略思想，积极向外扩张，根据目标城市实际情况以及公司资金状况，坚持以合理的价格，以及相对宽松、灵活的付款方式取得土地储备。截至 2021 年末，发行人拥有土地储备计容建筑面积 543.97 万平方米，其中，在长三角区域及长江经济带的土地储备面积占比为 9.68%，在粤港澳大湾区的土地储备面

积占比为 24.78%，从土地储备的地理区域分布来看，公司对核心城市群的布局优势将进一步加强。

（3）区域地位优势

作为珠海地区房地产行业的龙头企业，发行人在珠海房地产市场销售面积的市场占有率占据首位。同时，发行人持续稳步地推进对外扩张步伐，区域布局已拓展至北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、南京、杭州、南宁、沈阳、青岛等全国近 30 个主要城市，形成了珠海、华南、华东、华中、北方、山东 6 大区域以及北京公司的“6+1”区域布局，呈现了由单一城市、单一区域向多个城市、多个区域发展的良好态势。

（4）管理和人才优势

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

2、经营方针和战略

2019 年金融政策整体总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧，5 月份以来房企融资环境持续收紧，重点涉及信托、外债、开发贷等多领域。央行调整房贷利率定价机制，定价方式调整为“LPR 加基点”。2019 年房地产市场在下行压力中韧性前行，虽部分城市购房需求尚未充实，但在核心城市新房销售稳定、三四线城市体量犹存的支撑下，整体行业规模仍较 2018 年微增；在土地购置面积增速持续回升下，房企开发投资额增速维持两位数高增速，并具有一定韧性。然而新开工面积增速保持低位，办公类库存不降反升，这一系列现象都表示着市场依旧面临下行压力。

2020 年是全面建成小康社会的决胜之年和“十三五”规划收官之年，是实现第一个百年奋斗目标、为“十四五”发展和实现第二个百年奋斗目标打好基础的关键之年。2020 年，中央将继续控金融防风险，房地产行业仍是去杠杆最重要的领域。房企整体融资环境依旧偏紧；而在 LPR 利率中枢下移的作用下，房贷利率将稳中有降。地方调控“外松内紧”，稳定仍是下一阶段房地产调控政策主

基调，人才新政将继续发力，“四限”调控局部放松，但整体政策环境将持续偏紧。展望未来，房地产市场还是要继续坚持“房住不炒”的总的政策基调，严防信贷资金违规进入楼市，有效遏制房地产金融化、泡沫化。

2020 年，在“房住不炒，稳字当头”的主基调还下，一是居民购房行为将逐步趋于理性，全年销售面积有望小幅微降，基于房价上涨，预期销售金额有增无减；二是房地产开发投资额保持稳中微降的趋势，施工、竣工加速将为其提供稳固支撑；三是地方积极贯彻“因城施政，有松有放”，还有部分二三线城市的“抢人大战”如火如荼。基于此，2020 年整体的成交规模有望与今年持平或小幅微增。

此外，受新冠肺炎疫情的影响，我国短期经济下行压力加剧，国内需求消费疲软，餐饮、旅游、交通等行业受到较大冲击，制造业、基建等投资也受到明显抑制，房地产行业目前也面临较大挑战。短期内，房地产企业销售、开工受到冲击，资金端压力亦逐步加大，存在短期销售回款放缓及现金流压力加大、开工停滞导致未来供货不足的风险；但线下售楼的暂停催生多元化营销手段，具备资金、品牌优势的优质房地产企业相对抗风险能力更强，将进一步巩固公司行业地位。同时，因城施策的政策指导下，地方政策微调频频，行业融资利率持续下行，为行业发展提供助力。中期，随着政策微调、货币端发力，房地产市场有望逐步稳定。

发行人的总体发展战略如下：

（1）积极实施精品战略升级，以“关注每一位居者健康生活诉求”为设计理念，围绕“做优城市产业集群”，践行“科技+”战略，全力推进“优+”生活体系建设，多维度探索建筑与居住者健康之间的关系，致力打造健康、宜居住所，从规划、建筑与室内、给排水、通风空调、景观、智能化、运营管理等方面进行提升，完善华发健康人居标准，全方位守护居住者健康。此外，公司持续增强研发能力和创新水平，在助力住宅及创新人居建设的同时，积极探索具有前瞻性的创新业态，推动产品品质及竞争力不断提升。

（2）区域拓展上，扎根珠海，确保珠海的龙头地位；加大对北京、上海、广州、深圳、武汉、南京、杭州、成都、苏州、郑州、大连等地的投资布局，努力开拓其他一线及二线重点城市的市场；采取聚焦战略，围绕粤港澳大湾区、

环渤海经济区、长江中下游地区等核心城市群进行区域布局；项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主；拓展方式多元化，除公开市场竞买外，强化合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。

（3）在定制装修取得良好成效的基础上，逐步开创探索房地产开发的新模式，加快实施战略转型升级，不断提高房地产开发能力和市场份额，进一步扩大品牌优势，形成独具特色的核心竞争力。

（4）稳步推进以住宅开发为主业，商业地产、长租住房、建筑产业化和住宅配套产业同步前行的“1+3”业务发展格局，推动业务发展转型升级。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人最近三年及一期是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

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

华发股份对其公开发行公司债券报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，并出具了《珠海华发实业股份有限公司关于公司房地产业务的专项自查报告》。

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

（二）董事、监事、高级管理人员任职资格情况

发行人的董事、监事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，董事、监事的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

第四节 发行人主要财务情况

本募集说明书摘要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。发行人近三年审计报告均为标准无保留意见。此外，2022 年三季度财务报表财务数据来源于未经审计的合并及母公司财务报表。

公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

投资者应通过查阅发行人近三年一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

一、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

（一）会计政策变更

1、2019 年度

（1）财政部于 2017 年 3 月 31 日修订发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日修订发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（以上四项准则统称“新金融工具系列准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行。

发行人第九届董事局第四十九次会议及第九届监事会第二十三次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，同意本次会计政策变更。发行人自 2019 年 1 月 1 日起首次执行新金融工具系列准则，依据相关衔接规定，发行人无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异追溯调整 2019 年期初留存收益或其他综合收益；对金融工具进行重新分类和计量，将原在“可供出售金融资产”列示的权益工具投资，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”或“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，财务报表中分别以“交易性金融资产”、“其他非流动金融资产”或“其他权益工具

投资”列报。

(2) 财政部于 2019 年 4 月 30 日, 发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号), 对一般企业财务报表格式进行了调整, 并采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据作相应调整。发行人按照规定将期初“应收票据及应收账款”15,187,610.65 元拆分为“应收票据”1,789,879.13 元和“应收账款”13,397,731.52 元; 将期初“应付票据及应付账款”4,801,504,229.50 元拆分为“应付票据”58,959,894.05 元和“应付账款”4,742,544,335.45 元。

(3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》, 自 2019 年 6 月 17 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理, 并根据准则的规定对于 2019 年 1 月 1 日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

2、2020 年度

财政部于 2017 年 7 月 5 日修订发布了《企业会计准则第 14 号——收入》(财会〔2017〕22 号), 要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行。公司第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议审议通过了《关于公司会计政策和会计估计变更的议案》, 同意公司自 2020 年 1 月 1 日起首次执行新收入准则, 依据相关衔接规定, 公司无需重述前期可比数, 首日执行新准则与原准则的差异追溯调整 2020 年期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

3、2021 年度

财政部于 2018 年 12 月 7 日修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会〔2018〕35 号), 要求境内上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行。公司第九届董事局第九十次会议审议批准了《关于公司会计政策变更的议案》, 同意本次会计政策变更。依据相关衔接规定, 在首次执行日, 本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁; 对于首次执行日前的经营租赁, 本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债, 并按照与租赁负债相等的金额, 根据预付租金进行必

要调整计量使用权资产。

4、2022 年 1-9 月

2022 年 1-9 月公司无会计政策变更事项。

（二）会计估计变更

1、2019 年度

本年公司无会计估计变更事项。

2、2020 年度

根据公司现行资产业务的实际情况，为更加公允、真实地反映公司的资产状况和经营成果，使固定资产折旧年限更合理地反映资产的使用期间，残值率估计更符合业务实质，拟对固定资产折旧年限和残值率进行变更。公司第九届董事局第七十次会议及第九届监事会第三十次会议审议通过了《关于公司会计政策和会计估计变更的议案》，同意本次会计估计变更。公司自 2020 年 1 月 1 日起执行，且本次会计估计变更采用未来适用法，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，因此本次会计估计变更对公司以前年度的财务状况、经营成果和现金流量不会产生影响，对 2020 年度的经营成果无重大影响。

3、2021 年度

本年公司无会计估计变更事项。

4、2022 年 1-9 月

2022 年 1-9 月公司无会计估计变更事项。

（三）会计差错更正

近三年一期，公司无会计差错更正事项。

（四）合并财务报表范围变化情况

1、合并范围确定的原则

合并范围确定的原则是除有证据表明发行人不能控制被投资单位外，发行人直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；或发行人拥有被投资单位半数或半数以下的表决权但公司对其具有实质控制权。

2、合并财务报表范围变化情况

（1）2019 年度合并范围变动情况

1）本次新纳入合并范围的子公司

与 2018 年末相比，2019 年末公司新纳入合并范围的子公司 136 家，具体情况如下：

序号	公司名称	变更原因
1	珠海华阔综合服务有限公司	设立
2	珠海华聘营销咨询有限公司	设立
3	珠海华曙设计咨询有限公司	设立
4	珠海华章工程管理咨询有限公司	设立
5	珠海华铸工程造价咨询有限公司	设立
6	光隼投资控股有限公司(BVI)	设立
7	光翔投资控股有限公司(BVI)	设立
8	光杰投资控股有限公司(BVI)	设立
9	光隼投资有限公司(HK)	设立
10	光翔投资有限公司(HK)	设立
11	光杰投资有限公司(HK)	设立
12	上海铎臻企业管理有限公司	设立
13	上海铎腾企业管理有限公司	设立
14	珠海华卓房产开发有限公司	设立
15	珠海华发鱼弄房产开发有限公司	设立
16	珠海华哲房产开发有限公司	设立
17	广州华铭房地产开发有限公司	设立
18	广州华旭房地产开发有限公司	设立
19	广州华荟房地产开发有限公司	设立
20	广州华藤实业发展有限公司	设立
21	青岛华鑫投资有限公司	设立
22	青岛华赢投资有限公司	设立
23	无锡铎安置业有限公司	设立
24	无锡铎泓置业有限公司	设立
25	珠海华发华平教育管理有限公司	设立
26	武汉华发天晟房地产开发有限公司	设立
27	武汉华荟泰房地产开发有限公司	设立
28	珠海华众投资管理有限公司	设立
29	珠海华锦投资管理有限公司	设立
30	珠海华浩投资管理有限公司	设立
31	珠海华和投资管理有限公司	设立
32	珠海华宜生态科技有限公司	设立
33	珠海华蓓生态科技有限公司	设立
34	珠海华蓓运营管理有限公司	设立
35	珠海稷华生态科技有限公司	设立
36	中山市华欣置业有限公司	设立

37	珠海珠澳云信息科技有限公司	设立
38	广东景晟装饰工程有限公司	非同一控制下企业合并
39	珠海华承投资管理发展有限公司	设立
40	珠海华深投资管理发展有限公司	设立
41	华发优生活租赁服务（珠海）有限公司	设立
42	惠州华郡房地产开发有限公司	设立
43	北京铎顺房地产开发有限公司	设立
44	珠海华瑾房产开发有限公司	设立
45	珠海华祺房产开发有限公司	设立
46	珠海华曜房产开发有限公司	设立
47	珠海华发禄宇城市更新有限公司	设立
48	汕尾华金房地产开发有限公司	设立
49	武汉华发睿祥房地产开发有限公司	设立
50	上海华璟枫宸房地产开发有限公司	设立
51	武汉地华志合房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
52	武汉华晟乾茂置业有限公司	设立
53	天津华创置业有限公司	设立
54	天津铎盛置业有限公司	设立
55	天津铎景置业有限公司	设立
56	珠海华发北沙六组城市更新有限公司	设立
57	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	设立
58	珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	设立
59	珠海中心华发商都商业经营有限公司	设立
60	珠海金湾华发商都商业经营有限公司	设立
61	北京华发众晟房地产营销策划有限公司	设立
62	南京铎发众晟房地产营销策划有限公司	设立
63	珠海华发华荟教育管理有限公司	设立
64	惠州华涵房地产开发有限公司	设立
65	南京铎成房地产有限公司	设立
66	上海华发丽华置业有限公司	设立
67	武汉市华弘益房地产开发有限公司	设立
68	珠海华发敬乐养老服务有限公司	设立
69	苏州铎发置业有限公司	设立
70	苏州华开置业有限公司	设立
71	广州华舜房地产开发有限公司	设立
72	上海铎隆置业有限公司	设立
73	天津瑞辉商业管理有限公司	非同一控制下企业合并
74	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	非同一控制下企业合并
75	光涛投资有限公司(HK)	设立

76	杭州铎璟置业有限公司	设立
77	杭州铎钰置业有限公司	设立
78	杭州璟慧商贸有限责任公司	非同一控制下企业合并
79	杭州锦瑜置业有限公司	非同一控制下企业合并
80	长春市华发房地产开发有限公司	设立
81	长沙华发房地产开发有限公司	设立
82	中山市华发商都商业经营有限公司	设立
83	珠海华发立美房产开发有限公司	设立
84	珠海华申资产管理有限公司	设立
85	深圳市华藤实业发展有限公司	设立
86	上海铎铷房地产开发有限公司	设立
87	珠海稷华运营管理有限公司	设立
88	江门华发置业有限公司	设立
89	江门华晟房地产开发有限公司	设立
90	珠海华发华诚教育有限公司	设立
91	珠海华发华琴教育管理有限公司	设立
92	珠海华发华衡教育管理有限公司	设立
93	珠海华港城市更新有限公司	设立
94	成都华锦联弘房地产开发有限公司	设立
95	广东湛蓝房地产发展有限公司	非同一控制下企业合并
96	武汉华发璟祥房地产开发有限公司	设立
97	广州华智房地产开发有限公司	设立
98	华智商业经营管理（香港）有限公司	设立
99	江门华郡房地产开发有限公司	设立
100	江门华枫置业有限公司	设立
101	深圳市鹏金实业发展有限公司	设立
102	南京铎得房地产开发有限公司	设立
103	中山市铎新置业有限公司	设立
104	南宁华明房屋租赁有限公司	设立
105	广州华轩房地产开发有限公司	设立
106	广州华盈房地产开发有限公司	设立
107	珠海华瑞房地产开发有限公司	设立
108	上海铎崧房地产开发有限公司	设立
109	上海铎铎房地产开发有限公司	设立
110	珠海华发宝利通房产开发有限公司	设立
111	江门市合睿房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
112	郑州铎茂创盛置业有限公司	设立
113	珠海华发北围商业服务管理有限公司	设立
114	苏州铎发商业经营管理有限公司	设立

115	珠海华客信息科技有限公司	设立
116	长沙华郡房地产开发有限公司	设立
117	长沙华景房地产开发有限公司	设立
118	武汉华发泓晟房地产开发有限公司	设立
119	天津华发创颐置业有限公司	设立
120	天津华发创锦置业有限公司	设立
121	重庆华显房地产开发有限公司	设立
122	广东金龙五洲温泉度假实业发展有限公司	非同一控制下企业合并
123	陆河金龙五洲房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
124	陆河金龙五洲物业管理有限公司	非同一控制下企业合并
125	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	非同一控制下企业合并
126	建泰建设有限公司	非同一控制下企业合并
127	上海华憬丹枫房地产开发有限公司	设立
128	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	设立
129	郑州华瀚房地产开发有限公司	设立
130	烟台华发置业有限公司	设立
131	深圳市鹏嘉实业发展有限公司	设立
132	深圳市鹏景实业发展有限公司	设立
133	武汉华发中部实业发展有限公司	设立
134	中山市华庚置业有限公司	设立
135	珠海横琴新区华隼商业经营管理有限公司	设立
136	广西华锦房地产开发有限公司	设立

(2) 2020 年度合并范围变动情况

1) 本次新纳入合并范围的子公司

与 2019 年末相比，2020 年末公司新纳入合并范围的子公司 119 家，具体情况如下：

序号	公司名称	变更原因
1	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	设立
2	大连华禄置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
3	惠州华枫置业发展有限公司	设立
4	绍兴铎越置业有限公司	设立
5	上海铎铎房地产开发有限公司	设立
6	上海铎镭房地产开发有限公司	设立
7	上海铎锦房地产开发有限公司	设立
8	珠海华茂天城置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
9	珠海华茂金成置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
10	珠海浩源置业有限公司	设立
11	珠海华利人力资源服务有限公司	设立

12	珠海华元房地产开发有限公司	设立
13	珠海华庆房地产开发有限公司	设立
14	珠海华恒房地产开发有限公司	设立
15	珠海华发睿谷商业服务管理有限公司	设立
16	珠海华旭房地产开发有限公司	设立
17	珠海华发西部商业经营管理有限公司	设立
18	深圳市鹏怡实业发展有限公司	设立
19	深圳市鹏欣实业发展有限公司	设立
20	沈阳中东港商业地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
21	成都华旭房地产开发有限公司	设立
22	成都华耀房地产开发有限公司	设立
23	上海华泓商业经营管理有限公司	设立
24	绍兴铎泽置业有限公司	设立
25	太仓华藤房地产开发有限公司	设立
26	太仓华蔓房地产开发有限公司	设立
27	西安铎富创恒置业有限公司	设立
28	西安铎越创盛置业有限公司	设立
29	西安铎郡创盈置业有限公司	设立
30	西安铎顺创启置业有限公司	设立
31	广州华发商业经营管理有限公司	设立
32	珠海华发创锋房产开发有限公司	设立
33	珠海华发锦湖房产开发有限公司	设立
34	中山华发房地产代理有限公司	设立
35	珠海华岱投资管理发展有限公司	设立
36	珠海华嵩投资管理发展有限公司	设立
37	珠海华钦投资管理发展有限公司	设立
38	威海华益房地产开发有限公司	设立
39	武汉华发恒耀房地产开发有限公司	设立
40	江门华旭房地产开发有限公司	设立
41	南京铎耀房地产开发有限公司	设立
42	惠州华佑房地产开发有限公司	设立
43	珠海华发丰华敬乐健康管理有限公司	设立
44	中山市华旌置业有限公司	设立
45	惠州和汇置业有限公司	非同一控制下企业合并
46	广州华欣房地产开发有限公司	设立
47	惠州华梓房地产开发有限公司	设立
48	杭州铎容房地产开发有限公司	设立
49	杭州铎荟房地产开发有限公司	设立
50	青岛铎澜置业有限公司	设立

51	佛山华卓房地产开发有限公司	设立
52	武汉华发辰耀房地产开发有限公司	设立
53	武汉峰铄房地产开发有限公司	设立
54	CHEUNGYUENPROPERTYLIMITED	设立
55	长沙华欣房地产开发有限公司	设立
56	CHEUNG PANG PROPERTY LIMITED	设立
57	CHEUNGYUEN INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
58	CHEUNG PANG INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
59	苏州华恒商用置业有限公司	设立
60	广州耀恒房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
61	广州越宏房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
62	珠海华桐房地产开发有限公司	设立
63	北京铎颐置业有限公司	设立
64	北京铎锦置业有限公司	设立
65	北京铎景置业有限公司	设立
66	苏州铎创置业有限公司	设立
67	苏州铎进置业有限公司	设立
68	珠海华发华泰教育服务有限公司	设立
69	苏州铎景创盛置业有限公司	设立
70	珠海实泰建设工程有限公司	设立
71	杭州铎安置业有限公司	设立
72	重庆华坤房地产开发有限公司	设立
73	青岛华灿置业有限公司	设立
74	山西中控华发置业有限公司	设立
75	汕尾华金酒店管理有限公司	设立
76	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	设立
77	苏州铎茂创盛置业有限公司	设立
78	珠海市斗门区依山郡容惠幼儿园	设立
79	珠海华擎投资管理发展有限公司	设立
80	珠海华发海韵城新天地商业经营有限公司	设立
81	郑州铎骁房地产开发有限公司	设立
82	太仓铎发房地产开发有限公司	设立
83	珠海华发人居生活研究院有限公司	设立
84	郑州铎秉房地产开发有限公司	设立
85	重庆华赞房地产开发有限公司	设立
86	CHEUNG KOON INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
87	CHEUNG KAM INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
88	CHEUNG YIP INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立
89	CHEUNG WAI INVESTMENT HOLDINGS LIMITED	设立

90	山西华富置业有限公司	设立
91	珠海华发华品餐饮管理有限公司	设立
92	潮州华发实业发展有限公司	设立
93	昆明华创云房地产开发有限公司	设立
94	武汉禹庆房地产开发有限公司	设立
95	武汉禹隆房地产开发有限公司	设立
96	武汉华发毓正房地产开发有限公司	设立
97	珠海华发景龙家居有限公司	设立
98	无锡铎博置业有限公司	设立
99	珠海华发外沙房产开发有限公司	设立
100	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司	设立
101	昆明华旭房地产开发有限公司	设立
102	CHEUNGKOOONPROPERTYLIMITED	设立
103	CHEUNGYIPPROPERTYLIMITED	设立
104	CHEUNGWAIPROPERTYLIMITED	设立
105	CHEUNGKAMPROPERTYLIMITED	设立
106	武汉华发宸丰房地产开发有限公司	设立
107	武汉华发睿光房地产开发有限公司	设立
108	武汉华发宸弘房地产开发有限公司	设立
109	龙门县华昆房地产开发有限公司	设立
110	太仓华城置业有限公司	设立
111	沈阳华纳海川置业有限公司	设立
112	广州华川实业发展有限公司	设立
113	北京铎顺海川置业有限公司	设立
114	太仓嘉迅科技发展有限公司	设立
115	南京铎融装饰工程有限公司	设立
116	北京创盛海川置业有限公司	设立
117	珠海华熠开发建设有限公司	同一控制下企业合并
118	武汉华川置业有限公司	设立
119	珠海华发西部房地产营销策划有限公司	设立

2) 本次不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	变更原因
1	苏州禾发房地产开发有限公司	丧失控制权
2	陆河金龙五洲物业管理有限公司	注销清算
3	陆河金龙五洲老年颐养康乐有限公司	注销清算

(3) 2021 年度合并范围变动情况

1) 本次新纳入合并范围的子公司

与 2020 年末相比，2021 年末公司新纳入合并范围的子公司 101 家，具体情

况如下：

序号	公司名称	取得方式
1	上海铎佰置业有限公司	设立
2	珠海海阔投资发展有限公司	设立
3	江门市融建房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
4	佛山华发天润置业有限公司	设立
5	山东华卓置业有限公司	设立
6	成都华锦焱弘实业有限公司	设立
7	太仓华曦房地产开发有限公司	设立
8	太仓华顺房地产开发有限公司	设立
9	广州华坤实业发展有限公司	设立
10	成都华枫锦业建设发展有限公司	设立
11	广州华佑房地产开发有限公司	设立
12	上海铎馥企业管理有限公司	设立
13	上海铎图企业管理有限公司	设立
14	上海铎雍企业管理有限公司	设立
15	上海铎翊企业管理有限公司	设立
16	珠海华发润鼎房产开发有限公司	设立
17	珠海华发鑫海房产开发有限公司	设立
18	厦门华发投资有限公司	设立
19	佛山华利房地产开发有限公司	设立
20	佛山华标房地产开发有限公司	设立
21	杭州铎烜置业有限公司	设立
22	广州华迪咨询有限公司	设立
23	广州华庚咨询有限公司	设立
24	绍兴铎瑞置业有限公司	设立
25	绍兴铎拓置业有限公司	设立
26	绍兴铎宜置业有限公司	设立
27	HuafaSportsInternationalDevelopmentCompanyLimited	设立
28	南京铎泓置业有限公司	设立
29	武汉华发启隆房地产开发有限公司	设立
30	武汉华发宸禹房地产开发有限公司	设立
31	南京铎发置业有限公司	设立
32	南京铎峥置业有限公司	设立
33	HAZELTRENDLIMITED	同一控制下企业合并
34	HIGHLYVENTURESLIMITED	同一控制下企业合并
35	太仓华淞商务咨询有限公司	设立
36	太仓华镞商务咨询有限公司	设立
37	太仓华铄商务咨询有限公司	设立

38	太仓华锦商务咨询有限公司	设立
39	太仓华铷商务咨询有限公司	设立
40	太仓华铎商务咨询有限公司	设立
41	太仓华兴商务咨询有限公司	设立
42	太仓华鹏商务咨询有限公司	设立
43	苏州铎置房地产开发有限公司	设立
44	无锡铎顺置业有限公司	设立
45	无锡铎利置业有限公司	设立
46	苏州铎佰置业有限公司	设立
47	苏州铎科置业有限公司	设立
48	珠海华发连屏房地产开发有限公司	设立
49	上海华蔓房地产开发有限公司	设立
50	上海华藤房地产开发有限公司	设立
51	绍兴铎泓房地产开发有限公司	设立
52	石家庄铎铄置业有限公司	设立
53	石家庄铎郡置业有限公司	设立
54	绍兴铎灏置业有限公司	设立
55	绍兴铎建置业有限公司	设立
56	南京铎腾置业有限公司	设立
57	徐州铎发置业有限公司	设立
58	广州华怡实业发展有限公司	设立
59	天津创锦海川置业有限公司	设立
60	珠海华发屹盟房地产开发有限公司	设立
61	西安创盛海川置业有限公司	设立
62	无锡铎美房地产有限公司	设立
63	上海铎纳置业有限公司	设立
64	珠海华焉投资有限公司	设立
65	林芝华发商业经营管理有限公司	设立
66	武汉华发睿治房地产开发有限公司	设立
67	珠海华桐投资有限公司	设立
68	珠海华瑶投资有限公司	设立
69	珠海华藐投资有限公司	设立
70	武汉茂长悦华健康产业发展有限公司	设立
71	武汉茂享颐华医养管理服务有限公司	设立
72	广州华章房地产开发有限公司	设立
73	广州华旬房地产开发有限公司	设立
74	广州华凯房地产开发有限公司	设立
75	沈阳铎欣置业有限公司	设立
76	沈阳铎恒置业有限公司	设立
77	珠海华骋商务服务有限公司	设立
78	南京铎昭置业有限公司	设立
79	南京铎佰置业有限公司	设立

80	义乌兆华企业管理有限公司	非同一控制下企业合并
81	杭州兆泽房地产有限公司	非同一控制下企业合并
82	义乌兆盈房地产有限公司	非同一控制下企业合并
83	南京铎福置业有限公司	设立
84	西安铎富海川置业有限公司	设立
85	西安华创海川置业有限公司	设立
86	北京铎荣海川管理咨询有限公司	设立
87	北京铎兴海川管理咨询有限公司	设立
88	南京铎美装饰工程有限公司	设立
89	珠海铎能投资有限公司	设立
90	无锡铎福置业有限公司	设立
91	上海郡泓装饰工程有限公司	设立
92	沈阳铎佰置业有限公司	设立
93	沈阳铎锦置业有限公司	设立
94	珠海华枫房地产开发有限公司	设立
95	西安华创永兴置业有限公司	非同一控制下企业合并
96	广东华发天浩房地产开发有限公司	设立
97	湛江华发天润置业有限公司	设立
98	珠海横琴铎创设计咨询有限公司	设立
99	西安华创骐耀置业有限公司	非同一控制下企业合并
100	珠海铎图商贸有限公司	非同一控制下企业合并
101	武汉华川房地产开发有限公司	设立

2) 本次不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	变更原因
1	武汉中央商务区投资开发有限公司	丧失控制权
2	珠海华发景龙建设有限公司	丧失控制权
3	上海铎宝置业有限公司	丧失控制权
4	北京星泰通府置业有限公司	丧失控制权
5	上海铎曦房地产开发有限公司	丧失控制权
6	南京华铎房地产开发有限公司	丧失控制权
7	武汉华中投地产开发有限公司	丧失控制权
8	武汉华启房地产开发有限公司	丧失控制权
9	武汉华怡城房地产开发有限公司	丧失控制权
10	包头市华发和悦房地产开发有限公司	清算注销
11	吉林市华发投资有限公司	清算注销
12	吉林市华发房地产开发有限公司	清算注销

13	GUANGJUANINVESTMENTHOLDINGLIMITED	清算注销
14	青岛华鑫投资有限公司	清算注销
15	珠海华宜生态科技有限公司	丧失控制权
16	珠海华蓓生态科技有限公司	丧失控制权
17	珠海华蓓运营管理有限公司	丧失控制权
18	珠海稷华生态科技有限公司	丧失控制权
19	杭州璟慧商贸有限责任公司	丧失控制权
20	杭州锦瑜置业有限公司	丧失控制权
21	珠海稷华运营管理有限公司	丧失控制权
22	建泰建设有限公司	丧失控制权
23	威海华益房地产开发有限公司	清算注销
24	江门华旭房地产开发有限公司	清算注销
25	惠州和汇置业有限公司	丧失控制权
26	珠海实泰建设工程有限公司	丧失控制权
27	珠海华发景龙家居有限公司	丧失控制权

(4) 2022 年 9 月末较 2021 年末合并范围变动情况

1) 本次新纳入合并范围的子公司

截至 2022 年 9 月 30 日，公司新纳入合并范围内子公司合计 44 家，具体如下：

序号	公司名称	变动
1	上海浦锋房地产开发有限公司	新成立
2	江门华标房地产开发有限公司	新成立
3	珠海横琴华发城市更新投资控股有限公司	新成立
4	北京华汎商业管理有限公司	新成立
5	太仓海纳置业有限公司	新成立
6	珠海华晖新能源科技有限公司	新成立
7	太仓铎福创盛置业有限公司	新成立
8	南京铎辉装饰工程有限公司	新成立
9	佛山华赞商业服务有限公司	新成立
10	南京铎徽置业有限公司	新成立
11	珠海华湖房地产开发有限公司	新成立
12	珠海华旭新能源开发有限公司	新成立
13	珠海华凯房产开发有限公司	新成立
14	太仓华仁房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
15	苏州禾发房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
16	上海晋钢房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
17	南京铎隅房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并

序号	公司名称	变动
18	威海墨芳城房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
19	珠海华毓房地产开发有限公司	新成立
20	珠海华晏房地产开发有限公司	新成立
21	广东华发中新科技投资控股有限公司	非同一控制下企业合并
22	珠海华发弘业房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
23	华实中新科技（珠海）有限公司	非同一控制下企业合并
24	珠海华舟房地产开发有限公司	新成立
25	珠海华绪房地产开发有限公司	新成立
26	上海顾泓房地产开发有限公司	新成立
27	珠海华沛房地产开发有限公司	新成立
28	广州华申房地产开发有限公司	新成立
29	北京铎创海川置业有限公司	新成立
30	杭州铎旭置业有限公司	新成立
31	上海古骁房地产开发有限公司	新成立
32	广州华博房地产开发有限公司	新成立
33	上海唐骁房地产开发有限公司	新成立
34	珠海华发容视界旅行社有限公司	同一控制下企业合并
35	成都华锦铭弘实业有限公司	新成立
36	杭州铎裕企业管理有限公司	新成立
37	杭州铎欣置业有限公司	新成立
38	杭州铎盈置业有限公司	新成立
39	杭州铎卓置业有限公司	新成立
40	杭州兆裕房地产有限公司	非同一控制下企业合并
41	深圳市润陇投资有限公司	非同一控制下企业合并
42	上海兴铷房地产开发有限公司	新成立
43	上海兴铈房地产开发有限公司	新成立
44	上海浦骁房地产开发有限公司	新成立

2) 本次不再纳入合并范围的主体

序号	公司名称	变动
1	湖北疏港投资有限公司	处置
2	鄂州滨湖地产有限责任公司	处置
3	湖北联辰房地产开发有限公司	处置
4	珠海华发华品餐饮管理有限公司	注销
5	南京铎美装饰工程有限公司	处置

二、近三年及一期财务会计信息及主要财务指标

(一) 近三年及一期合并及母公司财务报表

1、合并资产负债表

发行人 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 **2022 年 9 月 30 日** 的合并资产负债表如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,029,962.97	4,999,394.62	4,364,175.95	2,608,041.66
交易性金融资产	3,715.95	4,089.36	20,964.52	21,096.44
衍生金融资产	5,448.71	-	-	2,331.57
应收票据	150.00	-	555.36	-
应收账款	51,456.51	32,841.57	9,522.06	3,512.93
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	296,367.72	371,981.19	551,661.47	604,012.03
其他应收款	151,231.76	147,273.74	103,214.71	335,820.58
存货	25,561,069.94	21,737,794.60	21,137,530.84	15,904,547.49
合同资产	974.51	1,421.88	92,888.51	-
一年内到期的非流动资产	2,532.59	2,421.19	-	-
其他流动资产	4,086,827.41	3,971,491.87	2,969,543.73	2,113,924.07
流动资产合计	34,189,738.08	31,268,710.01	29,250,057.15	21,593,286.77
非流动资产：				
长期应收款	8,254.68	10,949.09	-	-
长期股权投资	2,481,877.23	2,147,489.63	1,429,900.83	832,487.33
其他权益工具投资	10.00	10.00	10.00	10.00
其他非流动金融资产	3,242.55	-	52,824.34	54,683.98
投资性房地产	1,547,894.84	1,203,933.78	904,882.63	489,132.06
固定资产	289,323.42	279,533.00	82,989.58	79,562.32
在建工程	45,729.64	24,616.68	32,409.92	7,658.42
使用权资产	121,048.90	124,845.13	-	-
无形资产	49,984.07	46,860.40	20,099.82	20,530.49
开发支出	1,159.78	-	-	-
长期待摊费用	16,113.09	15,393.33	40,757.67	14,897.82
递延所得税资产	425,588.73	381,562.27	369,991.53	318,207.65
其他非流动资产	1,800.00	1,800.00	500.00	600.00
非流动资产合计	4,992,026.92	4,236,993.31	2,934,366.33	1,817,770.08
资产总计	39,181,765.00	35,505,703.32	32,184,423.48	23,411,056.85
流动负债：	-	-		

短期借款	17,979.52	103,041.30	926,629.66	1,230,817.81
衍生金融负债	-	12,441.66	8,298.62	
应付票据及应付账款	3,632,608.85	3,260,419.66	2,810,679.93	1,033,318.77
其中：应付票据	102,372.58	132,137.14	37,809.12	23,857.01
应付账款	3,530,236.27	3,128,282.52	2,772,870.81	1,009,461.76
预收款项	55,744.12	47,338.89	41,938.99	5,852,304.40
合同负债	7,865,448.27	6,283,376.40	5,216,355.36	
应付职工薪酬	4,465.77	14,388.37	9,411.43	9,161.58
应交税费	106,765.81	202,053.42	182,677.49	120,085.37
其他应付款	2,516,764.41	2,174,737.90	2,242,327.39	1,481,275.47
一年内到期的非流动负债	2,576,014.95	2,222,897.15	2,977,319.94	2,451,149.60
其他流动负债	847,439.73	960,011.90	1,162,040.47	711,298.55
流动负债合计	17,623,231.43	15,280,706.66	15,577,679.28	12,889,411.56
非流动负债：				
长期借款	7,415,915.06	7,716,991.92	7,941,065.52	4,573,523.26
应付债券	2,350,366.20	2,269,937.10	1,860,804.38	1,299,309.24
租赁负债	106,270.53	97,388.37	-	-
递延收益	186.48	266.05	603.15	215.33
递延所得税负债	30,173.47	20,271.89	17,182.15	12,927.86
其他非流动负债	1,114,108.34	531,015.96	452,551.52	306,200.00
非流动负债合计	11,017,020.09	10,635,871.28	10,272,206.72	6,192,175.69
负债合计	28,640,251.51	25,916,577.95	25,849,886.01	19,081,587.25
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	211,716.11	211,716.11	211,721.96	211,721.96
其他权益工具	188,443.40	388,556.60	617,886.79	637,429.25
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	188,443.40	388,556.60	617,886.79	637,429.25
资本公积	61,946.64	92,642.14	67,327.35	114,139.57
减：库存股	2.56	957.08	2,225.95	3,719.61
其他综合收益	-563.40	18,598.29	17,270.41	8,686.73
盈余公积	106,891.85	106,891.85	106,891.85	106,891.85
未分配利润	1,360,638.87	1,264,422.47	1,076,438.38	900,562.05
归属于母公司所有者权益（或股东权益）	1,929,070.91	2,081,870.39	2,095,310.79	1,975,711.79
少数股东权益	8,612,442.59	7,507,254.99	4,239,226.68	2,353,757.81
所有者权益（或股东权益）合计	10,541,513.49	9,589,125.37	6,334,537.47	4,329,469.60
负债和所有者权益	39,181,765.00	35,505,703.32	32,184,423.48	23,411,056.85

(或股东权益) 总计				
------------	--	--	--	--

2、合并利润表

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 **2022 年 1-9 月** 的合并利润表如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	3,280,799.48	5,124,067.92	5,100,630.15	3,314,868.31
营业收入	3,280,799.48	5,124,067.92	5,100,630.15	3,314,868.31
营业总成本	2,996,841.41	4,480,528.19	4,521,245.53	2,944,592.97
营业成本	2,595,954.36	3,802,048.70	3,861,050.03	2,333,127.78
税金及附加	136,960.20	336,138.86	339,652.58	314,651.39
销售费用	96,317.62	158,207.99	144,978.76	132,465.90
管理费用	137,297.07	152,736.31	145,410.63	129,170.53
研发费用	7,318.07	7,899.79	3,721.39	8,352.36
财务费用	22,994.10	23,496.54	26,432.14	26,825.01
其中：利息费用	87,295.39	141,463.14	135,779.01	110,609.47
减：利息收入	73,017.75	117,011.98	110,399.55	83,223.76
加：其他收益	2,186.50	2,242.20	2,991.57	485.91
投资净收益	82,262.38	57,514.44	45,862.61	72,098.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	88,901.98	20,082.68	43,304.56	71,291.53
公允价值变动净收益	-1,701.12	1,960.29	20,111.36	-3,933.24
信用减值损失	-3,020.03	-9,074.91	-3,567.50	-3,019.24
资产减值损失	-	-96.55	-8,999.01	-78.81
资产处置收益	72.42	114.89	-4.92	-8.94
营业利润	363,758.22	696,200.09	635,778.73	435,819.73
加：营业外收入	5,960.99	4,912.14	3,186.14	6,869.67
减：营业外支出	3,547.64	18,203.21	13,700.39	3,133.38
利润总额	366,171.57	682,909.02	625,264.48	439,556.02
减：所得税	96,904.21	215,244.28	169,275.99	107,928.41
净利润	269,267.36	467,664.75	455,988.49	331,627.61
减：少数股东损益	58,122.31	148,189.83	165,786.64	53,158.72
归属于母公司所有者的净利润	211,145.05	319,474.91	290,201.85	278,468.89
加：其他综合收益	-20,771.39	1,153.22	8,583.92	7,676.10
综合收益总额	248,495.98	468,817.97	464,572.42	339,303.71
减：归属于少数股东的综合收益总额	56,512.61	147,903.89	165,786.64	53,158.92

归属于母公司普通股 东综合收益总额	191,983.36	320,914.08	290,201.85	286,144.79
每股收益:				
基本每股收益	0.92	1.34	1.16	1.22
稀释每股收益	0.92	1.34	1.16	1.22

3、合并现金流量表

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月的合并现金流量表如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,823,175.15	7,073,210.10	5,346,303.18	5,306,033.10
收到的税费返还	213,872.79	98,364.19	51,012.85	7,348.80
收到其他与经营活动有关的现金	298,435.56	545,945.93	455,351.80	273,728.09
经营活动现金流入小计	5,335,483.51	7,717,520.22	5,852,667.83	5,587,109.99
购买商品、接受劳务支付的现金	1,926,852.85	2,500,631.32	1,562,701.27	1,542,673.63
支付给职工以及为职工支付的现金	263,428.50	327,983.10	272,216.05	227,524.66
支付的各项税费	680,717.06	915,172.49	697,777.09	715,191.80
支付其他与经营活动有关的现金	304,705.32	367,661.99	409,119.11	298,176.73
经营活动现金流出小计	3,175,703.72	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	2,159,779.78	3,606,071.31	2,910,854.31	2,803,543.16
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	477,256.70	957,084.15	662,921.92	473,309.48
取得投资收益收到的现金	51,799.25	35,462.55	102,629.54	86,718.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29.85	1,576.75	160.16	7.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	149,189.26	6,846.81	472.91	6,407.19
投资活动现金流入小计	678,275.06	1,000,970.25	766,184.52	566,442.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,442,513.91	2,992,029.73	4,496,591.88	2,392,837.48
投资支付的现金	1,282,701.71	2,090,189.43	2,361,781.92	1,376,109.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	24,340.58	9,473.69	-	9,821.27
支付其他与投资活动有关的现金	37,782.55	307,832.88	9,027.36	430.04
投资活动现金流出小计	3,787,338.75	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	3,109,063.69	-4,398,555.47	-6,101,216.64	-3,212,755.42
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	974,558.22	3,359,888.29	1,603,164.06	747,963.36
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	974,558.22	3,359,888.29	1,453,164.06	420,298.36
取得借款收到的现金	7,272,266.11	9,278,161.25	12,421,481.57	7,648,485.62

收到其他与筹资活动有关的现金	22,791.43	89,462.67	14,314.94	14,274.09
筹资活动现金流入小计	8,269,615.76	12,727,512.22	14,038,960.57	8,410,723.07
偿还债务支付的现金	7,022,444.91	9,925,371.79	7,943,212.89	6,523,402.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	772,009.54	1,018,972.30	1,012,952.42	746,177.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56,229.24	-	52,565.20	-
支付其他与筹资活动有关的现金	504,934.03	280,517.48	204,168.07	63,022.29
筹资活动现金流出小计	8,299,388.48	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	-29,772.72	1,502,650.65	4,878,627.19	1,078,121.45
汇率变动对现金的影响	889.56	450.71	-5,821.88	196.98
现金及现金等价物净增加额	-978,167.08	710,617.19	1,682,442.97	669,106.17
期初现金及现金等价物余额	4,971,740.52	4,261,123.33	2,578,680.36	1,909,232.64
期末现金及现金等价物余额	3,993,573.44	4,971,740.52	4,261,123.33	2,578,338.81

(二) 最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

发行人 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 **2022 年 9 月 30 日** 的母公司的资产负债表如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	453,295.07	222,541.96	509,464.52	626,132.39
交易性金融资产	-	-	513.89	645.80
衍生金融资产	5,448.71	-	-	2,331.57
应收票据	-	-	-	-
应收账款	15,380.35	1,336.01	-	-
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	1,180.30	1,093.93	954.30	102.72
其他应收款	4,632,429.16	4,068,021.61	4,746,235.73	4,178,826.20
存货	171,698.97	297,236.04	434,322.22	453,126.87
一年内到期的非流动资产	-	1,714.85	-	-
其他流动资产	339,816.96	624,043.52	931,609.60	520,094.48
流动资产合计	5,619,249.53	5,215,987.91	6,623,100.25	5,781,260.04
非流动资产：				
债权投资	172,750.00	147,100.00	140,100.00	58,100.00
长期应收款	7,640.25	7,754.87	-	-
长期股权投资	8,043,321.25	7,347,016.59	4,658,829.60	4,418,526.91
其他权益工具投资	10.00	10.00	10.00	10.00

其他非流动金融资产	3,242.55	-	-	2,859.64
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	7,609.27	7,927.84	8,351.71	8,792.47
在建工程	1,126.41	1,230.98	3,453.05	1,885.64
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	1,303.43	1,323.51	1,797.85	1,699.16
长期待摊费用	136.8	180.71	761.47	460.67
递延所得税资产	33,323.45	36,019.82	37,825.96	27,965.92
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	8,270,463.41	7,548,564.30	4,851,129.64	4,520,300.41
资产总计	13,889,712.94	12,764,552.21	11,474,229.88	10,301,560.45
流动负债：				
短期借款	-	19,530.00	301,900.00	100,000.00
衍生金融负债	-	12,441.66	8,298.62	-
应付票据及应付账款	35,153.44	49,880.39	80,690.73	5,190.30
应付票据	482.70	1,676.02	-	-
应付账款	34,670.74	48,204.38	80,690.73	5,190.30
预收款项	9.57	20.22	-	110,276.66
合同负债	3,890.11	109,739.91	59,662.22	-
应付职工薪酬	1,899.84	1,887.53	1,966.21	2,770.91
应交税费	833.95	9,847.97	4,103.38	466.44
其他应付款	8,745,980.82	6,755,519.86	5,215,507.38	5,629,949.33
一年内到期的非流动负债	638,207.89	740,142.02	1,085,696.67	587,264.61
其他流动负债	175.54	289,026.62	273,853.43	170,192.53
流动负债合计	9,426,151.17	7,988,036.19	7,031,678.64	6,606,110.78
非流动负债：				
长期借款	320,940.00	587,960.00	615,907.00	273,300.00
应付债券	2,186,619.28	2,105,460.19	1,630,701.17	1,299,309.24
租赁负债	-	-	-	-
递延收益-非流动负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	2,281.73	-	7,951.52	-
非流动负债合计	2,509,841.01	2,693,420.19	2,254,559.69	1,572,609.24
负债合计	11,935,992.17	10,681,456.38	9,286,238.33	8,178,720.01
所有者权益(或股东权益)：				

实收资本(或股本)	211,716.11	211,716.11	211,721.96	211,721.96
其它权益工具	188,443.40	388,556.60	617,886.79	637,429.25
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	188,443.40	388,556.60	617,886.79	637,429.25
资本公积金	545,803.79	546,359.01	546,883.16	547,390.92
减：库存股	2.56	957.08	2,225.95	3,719.61
其它综合收益	181.93	149.76	-152.66	-117.31
盈余公积金	106,531.99	106,531.99	106,531.99	106,531.99
未分配利润	901,046.11	830,739.42	707,346.26	623,603.24
归属于母公司所有者权益合计	1,953,720.76	2,083,095.82	2,187,991.56	2,122,840.44
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	1,953,720.76	2,083,095.82	2,187,991.56	2,122,840.44
负债和所有者权益总计	13,889,712.94	12,764,552.21	11,474,229.88	10,301,560.45

2、母公司利润表

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月的母公司利润表如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	198,398.51	221,021.64	158,871.52	5,761.66
营业收入	198,398.51	221,021.64	158,871.52	5,761.66
营业总成本	319,153.35	304,277.10	199,206.90	29,858.28
营业成本	128,383.23	158,710.96	138,054.44	845.84
税金及附加	10,290.19	9,725.94	7,293.80	2,496.43
销售费用	4,318.25	5,975.42	5,277.27	3,231.44
管理费用	9,768.96	13,165.97	19,587.94	24,540.86
研发费用	-	-	-	-
财务费用	166,392.73	116,698.80	28,993.44	-1,256.30
其中：利息费用	195,645.92	263,655.11	226,243.07	104,880.88
减：利息收入	29,258.31	148,367.08	206,061.58	106,167.42
加：其他收益	56.53	79.46	170.58	-
投资净收益	286,883.92	336,243.27	263,832.77	276,606.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,330.33	6,158.11	4,009.03	2,773.08
公允价值变动净收益	21,132.91	3,822.25	-21,573.27	5,172.86
信用减值损失	574.9	-368.04	-338.95	-102.65
资产减值损失	-	-	-	-

资产处置收益	-	7.55	-	0.07
营业利润	187,893.42	256,529.03	201,755.75	257,580.53
加：营业外收入	60.33	165.22	100.70	44.50
减：营业外支出	17.29	8.75	58.20	132.21
利润总额	187,936.47	256,685.50	201,798.25	257,492.83
减：所得税	2,696.37	1,806.15	-10,327.91	-5,837.63
净利润	185,240.10	254,879.35	212,126.16	263,330.46
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	185,240.10	254,879.35	212,126.16	263,330.46
加：其他综合收益	32.17	302.42	-35.35	168.17
综合收益总额	185,272.27	255,181.77	212,090.81	263,498.63

3、母公司现金流量表

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月的母公司的现金流量表如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	37,802.04	225,331.79	104,682.04	95,893.29
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,641,305.59	1,752,229.88	1,995,474.06	1,599,214.01
经营活动现金流入小计	1,679,107.63	1,977,561.67	2,100,156.10	1,695,107.30
购买商品、接受劳务支付的现金	12,310.31	29,066.09	18,998.66	12,877.57
支付给职工以及为职工支付的现金	1,037.73	1,770.01	4,139.43	9,188.61
支付的各项税费	30,183.91	20,354.68	13,525.21	7,550.34
支付其他与经营活动有关的现金	251,522.44	1,175,947.98	2,900,754.78	1,572,356.69
经营活动现金流出小计	295,054.39	1,227,138.76	2,937,418.07	1,601,973.21
经营活动产生的现金流量净额	1,384,053.23	750,422.91	-837,261.97	93,134.09
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	243,348.04	1,815,542.38	1,344,269.51	988,992.91
取得投资收益收到的现金	315,848.20	385,606.09	287,697.85	301,562.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.12	-	5.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	559,196.24	2,201,148.59	1,631,967.36	1,290,561.53
购建固定资产、无形资产和其他	2827.06	375.95	1,946.34	3,252.95

长期资产支付的现金				
投资支付的现金	596,242.16	2,832,848.07	2,296,308.14	1,056,234.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	16,217.34	711.07	283.31
投资活动现金流出小计	599,069.22	2,849,441.36	2,298,965.55	1,059,770.93
投资活动产生的现金流量净额	-39,872.98	-648,292.76	-666,998.20	230,790.60
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	150,000.00	327,665.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	778,214.41	2,242,466.59	3,269,527.18	1,467,101.64
收到其他与筹资活动有关的现金	11,028.88	4,471.20	4,851.00	4,250.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	789,243.29	2,246,937.79	3,424,378.18	1,799,016.64
偿还债务支付的现金	1,407,240.45	2,030,913.32	1,508,390.43	1,647,926.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	285,472.27	355,593.95	338,131.20	259,926.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	206,807.42	238,481.75	185,416.02	9,128.27
筹资活动现金流出小计	1,899,520.15	2,624,989.02	2,031,937.65	1,916,981.32
筹资活动产生的现金流量净额	1,110,276.86	-378,051.23	1,392,440.53	-117,964.67
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	233,903.40	-275,921.08	-111,819.64	205,960.02
期初现金及现金等价物余额	219,391.67	495,312.75	607,132.39	401,172.37
期末现金及现金等价物余额	453,295.07	219,391.67	495,312.75	607,132.39

（三）主要财务指标

1、发行人最近三年及一期的主要财务指标（合并报表口径）

项目	2022 年 9 月末 /2022 年 1-9 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
总资产（亿元）	3,918.18	3,550.57	3,218.78	2,341.11
总负债（亿元）	2,864.03	2,591.66	2,584.99	1,908.16
全部债务（亿元）	1,350.13	1,340.50	1,490.57	1,029.00
所有者权益（亿元）	1,054.15	958.91	633.45	432.95
营业总收入（亿元）	328.08	512.41	510.06	331.49
利润总额（亿元）	36.62	68.29	62.53	43.96
净利润（亿元）	26.93	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）	21.54	29.40	27.98	27.86
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	21.11	31.95	29.02	27.85
经营活动产生现金流量净额（亿元）	215.98	360.61	291.09	280.35
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-310.91	-439.86	-610.12	-321.28
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.98	150.27	487.86	107.81
流动比率（倍）	1.94	2.05	1.88	1.68
速动比率（倍）	0.49	0.62	0.52	0.44
资产负债率（%）	73.10	72.99	80.31	81.51
债务资本比率（%）	56.16	58.30	70.17	70.39
营业毛利率（%）	20.87	25.80	24.30	29.62
平均总资产回报率（%）	1.02	2.44	1.59	1.59
加权平均净资产收益率（%）	11.10	17.80	16.78	20.09
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	-	0.91	0.85	0.79
应收账款周转率	77.84	238.78	750.63	1,317.60
存货周转率（%）	0.11	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；

（13）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%;

利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%;

(14) 确不适用的项目, 请直接填写“-”, 避免删除或缺失;

(15) 除上述项目外, 发行人可结合自身行业特征、业务模式等补充列示其他有利于投资者决策的财务数据信息或常用财务指标。

(四) 公司最近三年非经常性损益表

单位: 万元

非经常性损益项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置损益	33,796.52	-133.49	-182.92
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免	-	-	-
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,699.06	2,873.89	649.44
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-0.48	33.14	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,018.03	-5,267.63	-1,263.28
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11.68	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	320.45
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	3,289.90	27,866.01	-2,217.79
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,947.91	-10,744.33	3,606.23
非经常性损益合计 (影响利润总额)	27,866.80	14,627.59	912.13
所得税影响额	-6,881.32	-3,901.61	-268.59
非经常性损益净额 (影响净利润)	20,985.48	10,725.99	643.55
少数股东权益影响额	4,477.62	-354.70	-807.76
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	25,463.09	10,371.29	-164.21

扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	294,011.82	279,829.03	278,633.10
--------------------------	------------	------------	------------

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

三、发行人合并报表财务状况分析

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

（一）资产状况分析

报告期各期末，公司各类资产金额及占总资产的比例情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	4,029,962.97	10.29	4,999,394.62	14.08	4,364,175.95	13.56	2,608,041.66	11.14
交易性金融资产	3,715.95	0.01	4,089.36	0.01	20,964.52	0.07	21,096.44	0.09
衍生金融资产	5,448.71	0.01	-	-	-	-	2,331.57	0.01
应收票据	150.0-	-	-	-	555.36	-	-	-
应收账款	51,606.51	0.13	32,841.57	0.09	9,522.06	0.03	3,512.93	0.02
应收款项融资	-	-	-	-	-	-	-	-
预付款项	296,367.72	0.76	371,981.19	1.05	551,661.47	1.71	604,012.03	2.58
其他应收款	151,231.76	0.39	147,273.74	0.41	103,214.71	0.32	335,820.58	1.43
存货	25,561,069.94	65.24	21,737,794.60	61.22	21,137,530.84	65.67	15,904,547.49	67.94
合同资产	974.51	-	1,421.88	0.00	92,888.51	0.29	-	-
一年到期的非流动资产	2,532.59	0.01	2,421.19	0.01				
其他流动资产	4,086,827.41	10.43	3,971,491.87	11.19	2,969,543.73	9.23	2,113,924.07	9.03
流动资产合计	34,189,738.08	87.26	31,268,710.01	88.07	29,250,057.15	90.88	21,593,286.77	92.24
非流动资								

产:								
长期应收款	8,254.68	0.02	10,949.09	0.03	-	-	-	-
长期股权投资	2,481,877.23	6.33	2,147,489.63	6.05	1,429,900.83	4.44	832,487.33	3.56
其他权益工具投资	10.00	-	10.00	-	10.00	-	10.00	-
其他非流动金融资产	3,242.55	0.01	-	-	52,824.34	0.16	54,683.98	0.23
投资性房地产	1,547,894.84	3.95	1,203,933.78	3.39	904,882.63	2.81	489,132.06	2.09
固定资产	289,323.42	0.74	279,533.00	0.79	82,989.58	0.26	79,562.32	0.34
在建工程	45,729.64	0.12	24,616.68	0.07	32,409.92	0.10	7,658.42	0.03
使用权资产	121,048.90	0.31	124,845.13	0.35	-	-	-	-
无形资产	49,984.07	0.13	46,860.40	0.13	20,099.82	0.06	20,530.49	0.09
开发支出	1,159.78	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	16,113.09	0.04	15,393.33	0.04	40,757.67	0.13	14,897.82	0.06
递延所得税资产	425,588.73	1.09	381,562.27	1.07	369,991.53	1.15	318,207.65	1.36
其他非流动资产	1,800.00	-	1,800.00	0.01	500.00	-	600.00	-
非流动资产合计	4,992,026.92	12.74	4,236,993.31	11.93	2,934,366.33	9.12	1,817,770.08	7.76
资产总计	39,181,765.00	100.00	35,505,703.32	100.00	32,184,423.48	100.00	23,411,056.85	100.00

近年来，由于发行人业务规模的不断扩大带动存货等科目余额持续上升，发行人资产总额保持着快速增长的态势。2019 年末-2022 年 9 月末，公司资产总额分别为 23,411,056.85 万元、32,184,423.48 万元、35,505,703.32 万元和 39,181,765.00 万元。

发行人的流动资产主要是货币资金、预付款项、存货及其他流动资产，非流动资产主要是长期股权投资、投资性房地产、固定资产及递延所得税资产。发行人近三年及一期末流动资产分别为 21,593,286.77 万元、29,250,057.15 万元、31,268,710.01 万元和 34,189,738.08 万元，占资产总额比重分别为 92.24%、90.88%、88.07%和 87.26%；非流动资产分别为 1,817,770.08 万元、2,934,366.33 万元、4,236,993.31 万元和 4,992,026.92 万元，占资产总额比重分别为 7.76%、

9.12%、11.93%和 **12.74%**。总体来看，发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，符合发行人从事房地产开发业务的特点。

1、流动资产分析

（1）货币资金

2019 年末-**2022 年 9 月末**，发行人的货币资金余额分别为 2,608,041.66 万元、4,364,175.95 万元、4,999,394.62 万元和 **4,029,962.97** 万元，占资产总额比重分别为 11.14%、13.56%、14.08%和 **10.29%**。

2019 年末、2020 年末及 2021 年末发行人货币资金明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	4.27	-	5.60	-	4.72	-
银行存款	4,999,316.16	100.00	4,364,155.65	100.00	2,608,013.84	100.00
其他货币资金	74.18	-	14.70	-	23.10	-
合计	4,999,394.62	100.00	4,364,175.95	100.00	2,608,041.66	100.00

2019 年末-**2022 年 9 月末**，发行人的货币资金余额分别为 2,608,041.66 万元、4,364,175.95 万元、4,999,394.62 万元和 **4,029,962.97** 万元，占资产总额比重分别为 11.14%、13.56%、14.08%和 **10.29%**。华发股份 2020 年末货币资金余额较 2019 年末增加 1,756,134.29 万元，增长 67.3%，主要系销售回款及融资净流入所致；华发股份 2021 年末货币资金余额较 2020 年末增加 635,218.67 万元，增长 14.56%；华发股份 **2022 年 9 月末**货币资金余额较 2021 年末**减少 969,431.65** 万元，**降幅 19.39%**。近三年末，公司货币资金中使用权受限的金额分别为 29,702.86 万元、103,052.62 万元和 27,654.09 万元，主要为下属公司各类保证金，发行人受限货币资金占各期末货币资金的比重较小，对发行人调拨使用影响不大。

（2）存货

2019 年末-**2022 年 9 月末**，发行人的存货账面余额分别为 15,904,547.49 万元、21,137,530.84 万元、21,737,794.60 万元和 **25,561,069.94** 万元，占资产总额比重分别为 67.94%、65.67%、61.22%和 **65.24%**。近三年及一期末存货余额构成结构具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
开发成本	20,855,836.83	17,369,936.26	17,861,217.34	12,902,449.44
开发产品	4,598,298.39	4,279,734.08	3,204,019.58	2,735,271.06
出租开发产品	58,756.65	53,393.73	49,710.04	232,442.47
原材料	13,812.18	7,322.58	8,771.35	17,570.75
库存商品	34,568.11	28,542.98	22,933.56	16,981.34
存货账面余额合计	25,561,272.16	21,738,929.62	21,146,651.88	15,904,715.06
存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	202.22	1,135.02	9,121.05	167.57
存货账面价值合计	25,561,069.94	21,737,794.60	21,137,530.84	15,904,547.49

2019-2021 年，发行人按城市统计的开发成本账面价值如下：

单位：万元

城市	2021 年末	2020 年末	2019 年末
武汉	2,908,602.25	2,475,505.72	2,736,550.93
珠海	1,754,814.90	2,266,665.25	2,043,992.90
上海	1,372,416.62	1,320,833.20	1,385,343.94
南京	1,326,802.24	1,818,480.44	1,098,138.59
苏州	601,219.86	593,135.90	747,874.57
广州	1,023,030.23	990,250.73	159,252.05
大连	230,611.84	462,084.92	426,119.65
无锡	896,536.23	872,988.25	454,904.82
威海	189,356.24	397,997.71	396,663.31
中山	185,302.81	398,373.02	293,787.20
鄂州	428,564.38	345,353.41	292,472.36
沈阳	803,385.16	631,428.27	332,163.80
温州	-	260,791.06	231,032.98
南宁	-	-	193,363.76
北京	390,829.34	549,619.77	500,524.00
嘉兴	-	-	10,710.39
佛山	187,603.83	-	188,206.48
天津	126,688.94	212,074.60	179,632.44
青岛	87,780.04	148,441.97	88,597.66
包头	-	62,691.00	48,365.37
杭州	679,429.94	914,701.85	385,942.19
江门	298,931.19	337,389.72	266,909.62
清远	-	82,710.60	68,440.32
华发驿道（美国）	-	48,772.58	29,904.40
湛江	434,163.62	364,120.08	293,843.60

烟台	42,140.00	25,943.62	15,413.96
汕尾	32,518.43	40,658.70	22,739.42
重庆	160,053.23	128,435.57	-
郑州	216,000.69	179,353.63	-
成都	246,357.56	125,954.72	-
常熟	250,925.30	193,143.65	-
绍兴	1,050,835.56	813,698.43	-
惠州	-	235,721.14	-
昆明	707,127.46	554,127.88	-
西安	258,340.33	-	-
徐州	115,664.90	-	-
义乌	347,570.89	-	-
其他	16,332.25	9,769.97	11,558.71
合计	17,369,936.26	17,861,217.34	12,902,449.44

2021 年，发行人存货中开发成本账面价值合计 1,736.99 亿元，其中，账面价值超过 20 亿元的主要项目具体情况如下：

单位：亿元、%

项目名称	期末余额	项目进度	预售时间	去化率
项目一	105.08	54.27	2020/8/6	87.68
项目二	104.42	64.46	2022/3/10	65.77
项目三	87.11	61.66	2021/3/26	80.97
项目四	80.40	78.96	2021/1/23	65.22
项目五	76.48	80.76	2021/10/27	100.00
项目六	70.71	41.71	2021/4/30	34.26
项目七	61.40	71.60	2019/11/8	69.80
项目八	56.86	62.01	2021/8/26	39.75
项目九	47.00	91.68	2019/12/22	98.98
项目十	46.71	66.74	2020/12/25	83.30
项目十一	43.42	30.31	2020/4/29	76.06
项目十二	42.86	25.78	2020/10/25	44.59
项目十三	42.05	33.22	2021/12/27	46.96
项目十四	41.68	56.06	2020/4/17	58.03
项目十五	39.08	76.37	2019/10/8	75.75
项目十六	37.14	73.90	2020/9/17	99.91
项目十七	34.76	67.45	2021/12/27	51.41
项目十八	30.06	72.10	2020/7/22	83.15
项目十九	29.74	69.49	2022/4/17	49.29
项目二十	29.00	78.08	2021/5/21	71.89

项目二十一	28.68	29.91	2019/12/30	80.61
项目二十二	26.87	54.98	2021/6/25	42.96
项目二十三	25.99	53.17	2022/5/24	47.76
项目二十四	25.83	60.42	2021/12/10	26.26
项目二十五	25.55	85.00	2009/3/3	89.72
项目二十六	25.09	60.08	2020/7/24	27.20
项目二十七	24.44	84.90	2017/3/25	77.43
项目二十八	21.60	67.85	2020/10/30	25.09
项目二十九	21.54	72.98	2021/12/24	59.09
项目三十	20.94	73.41	2021/5/3	62.96

2019-2021 年末，发行人按照城市统计的开发产品账面价值如下：

单位：万元

城市	2021 年末	2020 年末	2019 年末
包头	89,530.01	21,042.72	20,958.13
大连	321,150.00	123,778.81	70,644.04
广州	112,062.87	168,752.50	456,324.27
南京	205,805.16	17,867.59	-
南宁	65,113.13	150,611.97	34,051.87
上海	90,279.80	328,965.26	238,428.20
沈阳	149,822.54	71,823.18	24,050.34
威海	138,390.43	39,879.53	18,248.75
武汉	600,036.21	317,802.18	125,584.35
中山	218,773.49	154,473.51	162,375.70
珠海	1,536,640.63	1,244,711.41	1,194,143.98
嘉兴	-	576.19	195,902.92
苏州	60,825.11	264,695.61	187,403.16
无锡	65,321.24	47,404.91	-
佛山	243,276.98	244,954.35	-
华发驿道（美国）	53,959.11	-	-
青岛	48,899.04	-	-
汕尾	10,905.75	-	-
清远	14,198.49	-	-
江门	58,535.06	-	-
成都	173,796.75	-	-
湛江	6,245.08	-	-
温州	11,258.15	-	-
其他	4,909.04	6,679.86	7,155.36
合计	4,279,734.08	3,204,019.58	2,735,271.06

2021 年，发行人存货中开发产品账面价值合计 427.97 亿元，其中，账面价值超过 20 亿元的主要项目具体情况如下：

单位：亿元、%

项目名称	期末余额	项目进度	预售时间	去化率
项目一	22.44	96.38	2018/9/12	67.62
项目二	22.27	99.12	2015/10/14	93.14
项目三	20.58	84.40	2020/12/27	60.98
项目四	20.01	93.21	2018/6/28	78.95

2019-2021 年，发行人按照城市统计的出租开发产品账面价值如下：

单位：万元

城市	2021 年末	2020 年末	2019 年末
包头	3,406.05	3,213.59	5,008.01
大连	-	-	8,318.86
广州	915.58	108.31	34,787.76
南宁	-	-	16,158.29
盘锦	18,369.74	18,957.57	19,760.98
沈阳	20,971.43	15,384.73	24,537.82
威海	-	-	7,949.90
中山	-	-	9,815.02
珠海	9,730.93	12,045.85	86,984.12
武汉	-	-	19,121.71
合计	53,393.73	49,710.04	232,442.47

3) 其他流动资产

2019 年末-2022 年 9 月末，华发股份其他流动资产分别为 2,113,924.07 万元、2,969,543.73 万元、3,971,491.87 万元和 4,086,827.41 万元，占总资产的比重分别为 9.03%、9.23%、11.19%和 10.43%。

2020 年末较 2019 年末增加 855,619.66 万元，增加 40.48%，2021 年末较 2020 年末增加 1,001,948.14 万元，增长 33.74%，主要原因系本年执行新收入准则合同取得成本纳入本项目列报以及合营联营企业往来款、合作方经营往来款增加所致。

2、非流动资产分析

(1) 长期股权投资

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期股权投资

账面价值分别为 832,487.33 万元、1,429,900.83 万元、2,147,489.63 万元和 2,481,877.23 万元。2021 年末长期股权投资较 2020 年末增加了 717,588.80 万元，增加了 50.18%，主要系对联营合营公司的投资增加所致。2021 年末，具体明细情况如下：

单位：万元、%

被投资单位	2021 年末账面余额
珠海琴发投资有限公司	40,066.55
珠海华发银坑房产开发有限公司	80.75
珠海华发婆石房产开发有限公司	0.98
珠海华发桂园房产开发有限公司	56.91
珠海华发弘业房地产开发有限公司	253.66
珠海华发广昌房产开发有限公司	2,460.07
珠海正汉置业有限公司	37,464.56
珠海华发五福房产开发有限公司	49.93
珠海华发凤凰房产开发有限公司	386.71
南京华崧房地产开发有限公司	80,493.36
南京荟合置业有限公司	22,761.55
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	48,300.07
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	8,092.88
珠海市碧湖房地产开发有限公司	41,930.10
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	3,787.93
珠海华发新科技投资控股有限公司	2,160.00
珠海华发月堂房产开发有限公司	103.53
武汉华发中城荟商业管理有限公司	268.79
上海信浦东岸置业有限公司	16,075.15
珠海华方物业运营管理有限公司	44.75
惠州融拓置业有限公司	4,225.63
广州广宏房地产开发有限公司	13,557.93
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	847.82
珠海华发坭湾房产开发有限公司	-0.15
珠海市海灏实业投资有限公司	2,332.57
广州华发时代实业有限公司	497.24
苏州仁发投资有限公司	9,460.49
中山市华希城市更新有限公司	73.53
太仓华仁房地产开发有限公司	-340.82
太仓商盛商务咨询有限公司	36,103.95
深圳市润招房地产有限公司	27,038.00
苏州禾发房地产开发有限公司	66,509.17

北京星泰通府置业有限公司	1,350.82
惠州和汇置业有限公司	59,533.97
杭州璟慧商贸有限责任公司	55,909.53
上海铎宝置业有限公司	63,271.42
南京华铎房地产开发有限公司	183,533.08
珠海市恒华教育投资有限公司	799.29
珠海雍景华越房地产有限公司	10,583.13
珠海景华房地产有限公司	19,915.76
湖南梦想滨水湾置业有限公司	2,438.40
武汉中央商务区投资开发有限公司	94,992.14
南京铎隅房地产开发有限公司	44,100.00
HUAAOSPORTSGROUPCOLTD	0.03
太仓仁铎房地产开发有限公司	169,185.02
珠海华发集团财务有限公司	60,085.59
珠海华发文化产业投资控股有限公司	26.19
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	244,967.99
广东华发中新科技投资控股有限公司	2,675.70
宁波招海置业有限公司	42,385.69
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,166.88
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	37,050.88
天津瑞骏商业管理有限公司	15,076.45
广州市润晔置业有限公司	32,873.94
InfinityInvestmentHoldingGroup	4,709.63
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	38,160.12
西安紫海置业有限公司	2,113.61
西安紫涛置业有限公司	2,076.62
长沙懿德房地产有限公司	53,468.13
长沙雍景房地产有限公司	8,566.57
苏州市盛澜美科房地产有限公司	197.71
深圳融华置地投资有限公司	341,047.48
珠海华邻房地产经纪服务有限公司	39.96
DREAMYCITYLTD	3,270.40
南通招通置业有限公司	86,773.94
合计	2,147,489.63

2022 年 9 月末，长期股权投资具体明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	期末余额
一、合营企业	
北京星泰通府置业有限公司	791.54

广州广宏房地产开发有限公司	13,447.64
广州华发时代实业有限公司	494.93
杭州璟慧商贸有限责任公司	56,045.56
湖南梦想滨水湾置业有限公司	771.87
惠州和汇置业有限公司	70,054.69
惠州融拓置业有限公司	9,507.77
南京华铎房地产开发有限公司	188,335.49
南京荟合置业有限公司*1	22,893.66
南京裕晟置业有限公司	32,111.46
南京铎隅装饰工程有限公司	100.00
上海铎宝置业有限公司	65,008.16
上海信浦东岸置业有限公司*2	28,599.92
深圳市润招房地产有限公司	26,751.03
太仓仁铎房地产开发有限公司	164,294.69
太仓商盛商务咨询有限公司	60,602.46
武汉华发中城荟商业管理有限公司	12.47
武汉中央商务区投资开发有限公司	91,142.49
中山市华希城市更新有限公司	42.25
珠海华发凤凰房产开发有限公司	385.00
珠海华发广昌房产开发有限公司	2,462.28
珠海华发桂园房产开发有限公司	57.22
珠海华发坭湾房产开发有限公司	-0.18
珠海华发婆石房产开发有限公司	-0.28
珠海华发五福房产开发有限公司	49.38
珠海华发新城置业有限公司*2	5,773.01
珠海华发新科技投资控股有限公司	2,563.06
珠海华发银坑房产开发有限公司	80.43
珠海华发月堂房产开发有限公司	101.44
珠海景华房地产有限公司	19,566.13
珠海琴发投资有限公司	40,353.90
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	8,372.68
珠海市碧湖房地产开发有限公司	40,620.58
珠海市海灏实业投资有限公司	2,210.34
珠海市恒华教育投资有限公司	762.20
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	533.90
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	4,344.23
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	48,006.58
珠海雍景华越房地产有限公司	10,412.79
珠海正汉置业有限公司*2	36,827.43
苏州仁发投资有限公司	10,411.29
南京华崧房地产开发有限公司	83,449.71
HUAAOSPORTSGROUPCOLTD	0.04

湖北疏港投资有限公司	7,200.73
鄂州滨湖地产有限责任公司	38,527.51
富安商务有限公司	3.29
小计	1,194,082.79
二、联营企业	
珠海华发集团财务有限公司*1	66,296.88
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	37,853.89
广州市润晔置业有限公司	32,877.89
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	36,681.97
南京颐铎居置业有限公司	7,744.66
南通招通置业有限公司	85,804.23
宁波招海置业有限公司	42,643.00
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	250,530.64
深圳融华置地投资有限公司	339,753.05
苏州市盛澜美科房地产有限公司	128.58
天津瑞骏商业管理有限公司	15,490.10
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司*1	671.26
西安紫海置业有限公司	2,251.85
西安紫涛置业有限公司*2	2,338.97
长沙懿德房地产有限公司	57,666.62
长沙雍景房地产有限公司	9,086.56
珠海华发文化产业投资控股有限公司	26.41
珠海华邻房地产经纪服务有限公司	17.07
DREAMYCITYLTD	3,358.71
InfinityInvestmentHoldingGroup*1	5,108.46
仁恒生态岛投资有限公司	13,596.63
上海古锋房地产开发有限公司	130,177.98
湖北联辰房地产开发有限公司	6,301.38
杭州兆宜企业管理有限公司	141,387.64
小计	1,287,794.44
合计	2,481,877.23

注：*1：持有其他主体 20%以下的表决权但对该主体具有重大影响的判断和假设：

截至 2022 年 9 月 30 日，本公司在联合营公司董事会中派有代表并参与公司财务和经营政策的决策，能够对联合营公司施加重大影响。

*2：本公司下属子公司将所持联合营公司股权为其长期借款设定质押，抵押股权价值 610,038,167.49 元。

（2）投资性房地产

2019 年末，发行人投资性房地产余额为 489,132.06 万元。2020 年度，公司投资性房地产账面价值增加 387,884.56 万元，公允价值变动 27,866.01 万元。

2020 年末，发行人投资性房地产余额为 904,882.63 万元，2021 年度，公司

投资性房地产账面价值增加 299,051.15 万元，公允价值变动 3,289.90 万元。

2021 年末，发行人投资性房地产余额为 1,203,933.78 万元，较 2020 年末增加了 299,051.15 万元，主要系开发产品转为投资性房地产所致。

2022 年 9 月末，发行人投资性房地产余额为 1,547,894.84 万元，较 2021 年末增加 343,961.06 亿元，增幅 28.57%，主要系在建房地产项目竣工后转为自持物业所致。

（二）负债状况分析

1、报告期各期末，发行人负债情况构成明细如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	17,979.52	0.06	103,041.30	0.40	926,629.66	3.58	1,230,817.81	6.45
衍生金融负债	-	-	12,441.66	0.05	8,298.62	0.03	-	-
应付票据及应付账款	3,632,608.85	12.68	3,260,419.66	12.58	2,810,679.93	10.87	1,033,318.77	5.42
应付票据	102,372.58	0.36	132,137.14	0.51	37,809.12	0.15	23,857.01	0.13
应付账款	3,530,236.27	12.33	3,128,282.52	12.07	2,772,870.81	10.73	1,009,461.76	5.29
预收款项	55,744.12	0.19	47,338.89	0.18	41,938.99	0.16	5,852,304.40	30.67
合同负债	7,865,448.27	27.46	6,283,376.40	24.24	5,216,355.36	20.18	-	-
应付职工薪酬	4,465.77	0.02	14,388.37	0.06	9,411.43	0.04	9,161.58	0.05
应交税费	106,765.81	0.37	202,053.42	0.78	182,677.49	0.71	120,085.37	0.63
其他应付款	2,516,764.41	8.79	2,174,737.90	8.39	2,242,327.39	8.67	1,481,275.47	7.76
一年内到期的非流动负债	2,576,014.95	8.99	2,222,897.15	8.58	2,977,319.94	11.52	2,451,149.60	12.85
其他流动负债	847,439.73	2.96	960,011.90	3.70	1,162,040.47	4.50	711,298.55	3.73
流动负债合计	17,623,231.43	61.53	15,280,706.66	58.96	15,577,679.28	60.26	12,889,411.56	67.55
非流动负债：								
长期借款	7,415,915.06	25.89	7,716,991.92	29.78	7,941,065.52	30.72	4,573,523.26	23.97
应付债券	2,350,366.20	8.21	2,269,937.10	8.76	1,860,804.38	7.20	1,299,309.24	6.81
租赁负债	106,270.53	0.37	97,388.37	0.38	-	-	-	-
递延收益	186.48	-	266.05	0.00	603.15	0.00	215.33	0.00
递延所得税负债	30,173.47	0.11	20,271.89	0.08	17,182.15	0.07	12,927.86	0.07
其他非流动负债	1,114,108.34	3.89	531,015.96	2.05	452,551.52	1.75	306,200.00	1.60
非流动负债合	11,017,020.0	38.47	10,635,871.28	41.04	10,272,206.72	39.74	6,192,175.69	32.45

计	9							
负债合计	28,640,251.51	100.00	25,916,577.95	100.00	25,849,886.01	100.00	19,081,587.25	100.00

公司负债结构中，短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券占比较高，截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，上述负债合计占总负债的比重分别为 93.93%、92.90%、92.91%和 92.29%。

报告期内，华发股份有息债务主要为金融机构借款、应付债券等，其中金融机构借款是华发股份主要债务来源，且近年来华发股份长期银行借款余额逐年提高。2022 年 9 月末有息债务余额 1,350.13 亿元，占总负债的 47.14%，主要是长期借款。2021 年末及 2022 年 9 月末，公司有息债务构成如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	17,949.90	0.13	102,948.51	0.78
一年内到期的非流动负债	2,463,704.01	18.11	2,131,042.49	16.20
长期借款	7,415,286.71	54.51	7,716,937.45	58.66
其他流动负债	141,995.99	1.04	403,456.64	3.07
应付债券	2,350,366.20	17.28	2,269,937.10	17.26
其他非流动负债	1,111,960.00	8.17	530,790.56	4.03
合计	13,501,262.82	100.00	13,155,112.75	100.00

注：未包含未到期应付利息、永续债及应付票据；一年内到期的非流动负债为剔除了一年内到期的租赁负债后的金额列示；其他流动负债为剔除了待转销项税后的金额列示。

（1）金融机构借款

近三年及一期末，发行人各类期限金融机构借款组成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
短期借款	17,949.90	103,041.30	926,629.66	1,230,817.81
其中：质押借款	14,400.00	-	47,250.00	-
抵押借款	3,549.90	11,590.00	75,000.00	50,000.00
保证借款	-	71,878.51	414,136.59	800,800.08
信用借款	-	19,480.00	389,367.40	379,834.78
未到期应付利息	-	92.79	875.67	182.96
一年内到期的长期借款	1,941,676.67	1,533,750.43	2,202,779.46	1,862,258.76

其中：质押借款	105,600.00	37,557.99	40,673.81	130,000.00
抵押借款	829,184.43	662,163.74	734,655.06	294,300.00
保证借款	899,809.87	701,374.77	1,121,542.01	1,197,884.80
信用借款	65,689.15	112,447.00	301,418.05	239,161.55
未到期应付利息	41,393.22	20,206.93	4,490.53	912.40
一年以上到期的长期借款	7,415,286.71	7,716,937.45	7,941,065.52	4,573,523.26
其中：质押借款	140,080.00	261,867.60	391,425.59	262,823.11
抵押借款	1,728,531.65	2,272,934.23	2,135,060.25	1,604,004.12
保证借款	4,979,843.38	4,401,508.60	4,795,760.17	2,482,353.95
信用借款	566,831.69	780,627.01	618,819.52	224,342.08
合计	9,374,913.28	9,353,729.17	11,070,474.64	7,666,599.83

报告期各期末，公司金融机构借款筹资规模不断扩大，主要原因包括：1）报告期内，随着公司经营规模和资产规模的不断增长，金融机构信用水平提升，在公司主营业务相对稳定的前提下，公司合理利用银行借款等金融机构借款提高自身财务杠杆比例；2）公司经营规模不断扩大，相应的流动资金储备需求有所增加，公司需要通过增加借款来满足相应资金需要；3）银行等金融机构借款的增长也说明公司具有良好的融资能力，能够有效促进自身经营发展。

报告期内，尽管公司金融机构筹资规模不断扩大，但公司经营稳定，能够按时偿还到期借款，未发生逾期银行借款无法偿还的情况。

（2）应付债券

2019 年末-2021 年末及 **2022 年 9 月末**，发行人的应付债券期末余额分别为 1,299,309.24 万元、1,860,804.38 万元、2,269,937.10 万元和 **2,350,366.20** 万元，占负债总额比重分别为 6.81%、7.20%、8.76%和 **8.21%**。发行人应付债券 2020 年末较 2019 年末增加 561,495.14 万元，增长 43.21%，主要为发行人发行中期票据及超短期融资券较多所致；2021 年末较 2020 年末增加 409,132.72 万元，增长 21.99%，主要为发行人 2021 年债券融资规模增大所致。**2022 年 9 月末**较 2021 年末增加 **80,429.10** 万元，增幅为 **3.54%**。

（3）应付账款

发行人应付账款主要系应付工程款、应付材料款、应付设计费及其他等。2019 年末-2021 年末及 **2022 年 9 月末**，发行人的应付账款期末余额分别为 1,009,461.76 万元、2,772,870.81 万元、3,128,282.52 万元和 **3,530,236.27** 万元，占负债总额比重分别为 5.29%、10.73%、12.07%和 **12.33%**。2020 年末较 2019

年末增加 1,763,409.05 万元，增加 174.69%，主要是应付工程款和土地价款增加所致；2021 年末较 2020 年末增加 355,411.71 万元，增加 12.82%，变化不大；**2022 年 9 月末较 2021 年末增加 401,953.75 万元，增幅 12.85%。**截至 2022 年 9 月末，发行人应付账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。近三年末，发行人应付账款明细如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
材料款	68,209.78	52,488.86	39,247.14
工程款	2,606,229.94	2,083,192.94	954,834.12
应付土地款	381,651.94	583,898.00	-
应付设计费及其他	72,190.85	53,291.00	15,380.50
合计	3,128,282.52	2,772,870.81	1,009,461.76

（4）预收款项

2019 年末-2021 年末及 **2022 年 9 月末**，发行人的预收账款净额分别为 5,852,304.40 万元、41,938.99 万元、47,338.89 万元和 **55,744.12 万元**，占总负债比重分别为 30.67%、0.16%、0.18%和 **0.19%**，主要是房产预售所收到的款项。2020 年末较 2019 年末减少 5,810,365.41 万元，降幅 99.28%，主要系公司执行新收入准则，将预收楼款、预收装修款等重分类至合同负债及其他流动负债列报所致；2021 年末较 2020 年末增加 5,399.90 万元，增长 12.88%。**2022 年 9 月末较 2021 年末增加 8,405.23 万元，增长 17.76%。**

2020 年起，公司执行新收入准则，将预收楼款、预收装修款等重分类至合同负债及其他流动负债列报。

（5）合同负债

2019 年末-2021 年末及 **2022 年 9 月末**，发行人的合同负债期末余额分别为 0.00 万元、5,216,355.36 万元、6,283,376.40 万元和 **7,865,448.27 万元**，合同负债金额 2020 年末较 2019 年末增加 5,216,355.36 万元，占负债总额比重为 20.18%，主要原因是执行新收入准则，大部分预收账款金额转入合同负债；2021 年末较 2020 年末增加 1,067,021.04 万元，占负债总额比重为 24.24%。**2022 年 9 月末较 2021 年末增长 1,582,071.87 万元，增长 25.18%**，主要系房屋销售产生。

（6）其他应付款

发行人其他应付款主要包括拆借款、土地增值税储备金、应付保证金等。

019 年末-2022 年 9 月末，发行人的其他应付款净额分别为 1,481,275.47 万元、2,242,327.39 万元、2,174,737.90 万元和 **2,516,764.41** 万元，占总负债比重分别为 7.76%、8.67%、8.39%和 **8.79%**。其他应付款 2020 年末较 2019 年末增加 761,051.92 万元，增长 51.38%，主要原因是往来及拆借款增加所致。2021 年末较 2020 年末减少 67,589.49 万元，减少 3.01%，主要原因是合作项目公司收到其他股东的拆借款减少所致。**2022 年 9 月末较 2021 年末增长 342,026.51 万元，增长 15.73%。**

(7) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。2019 年末-2022 年 9 月末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为 2,451,149.60 万元、2,977,319.94 万元、2,222,897.15 万元和 **2,576,014.95** 万元，占负债总额比重分别为 12.85%、11.52%、8.58%和 **8.99%**。2020 年末较 2019 年末增加 526,170.34 万元，增幅 21.47%，主要原因是到期的应付债券及长期借款规模增大所致；2021 年末较 2020 年末减少 754,422.79 万元，减幅 25.34%，主要原因是到期的长期借款规模减少所致。**2022 年 9 月末较 2021 年末增长 353,117.80 万元，增幅 15.89%**，主要系一年内到期的应付债券和长期借款增加所示。

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债组成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,533,750.43	2,202,779.46	1,862,258.76
一年内到期的应付债券	671,285.89	771,773.79	587,264.61
一年内到期的租赁负债	14,907.99	-	-
其他一年内到期的非流动负债	2,952.85	2,766.69	1,626.24
合计	2,222,897.15	2,977,319.94	2,451,149.60

一年内到期的长期借款分析详见募集说明书之“第五节发行人主要财务情况”之“三、发行人合并报表财务状况分析”之“（二）负债状况分析”之“（1）金融机构借款”。

2、本次发行后，公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月 30 日；

(2) 假设本次债券的募集资金净额为 100 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

(3) 假设本次债券募集资金净额 100 亿元计入 2022 年 9 月 30 日的资产负债表；

(4) 本次债券募集资金 100 亿元，假设其中 100 亿元用于偿还存量公司债券；

(5) 假设本次债券于 2022 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司合并口径资产负债结构的影响如下表：

单位：万元、%、倍

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	34,189,738.08	34,189,738.08	0.00
非流动资产	4,992,026.92	4,992,026.92	0.00
资产总计	39,181,765.00	39,181,765.00	0.00
流动负债	17,623,231.43	16,623,231.43	-1,000,000.00
非流动负债	11,017,020.09	12,017,020.09	1,000,000.00
负债总计	28,640,251.51	28,640,251.51	0.00
资产负债率	73.10	73.10	0.00
流动比率	1.94	2.06	0.12
速动比率	0.49	0.52	0.03

3、发行人有息债务情况

(1) 有息债务情况

报告期内，华发股份有息债务为金融机构借款及应付债券，其中金融机构借款是华发股份主要债务来源，且近年来华发股份长期银行借款余额逐年提高。**2022 年 9 月末**有息债务余额 **1,350.13** 亿元，占总负债的 **47.14%**，主要是长期借款。2021 年末及 **2022 年 9 月末**，公司有息债务构成如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	17,949.90	0.13	102,948.51	0.78
一年内到期的非流动负债	2,463,704.01	18.11	2,131,042.49	16.20
长期借款	7,415,286.71	54.51	7,716,937.45	58.66
其他流动负债	141,995.99	1.04	403,456.64	3.07
应付债券	2,350,366.20	17.28	2,269,937.10	17.26
其他非流动负债	1,111,960.00	8.17	530,790.56	4.03

合计	13,501,262.82	100.00	13,155,112.75	100.00
----	---------------	--------	---------------	--------

注：未包含未到期应付利息、永续债及应付票据；一年内到期的非流动负债为剔除了
一年内到期的租赁负债后的金额列示；其他流动负债为剔除了待转销项税后的金额列示。

（2）有息债务期限结构分析

截至 2022 年 9 月末，公司有息债务期限结构如下：

有息债务期限结构表

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	17,949.90	-	-	-	-	-	17,949.90
一年内到期的非流动负债	2,463,704.01	-	-	-	-	-	2,463,704.01
其他流动负债	141,995.99	-	-	-	-	-	141,995.99
长期借款	-	3,137,136.19	3,129,490.97	366,041.97	498,099.20	284,518.39	7,415,286.71
应付债券	-	369,194.67	281,968.98	971,083.78	728,118.77	-	2,350,366.20
其他非流动负债	-	117,250.00	-	-	-	994,710.00	1,111,960.00
合计	2,623,649.90	3,623,580.86	3,411,459.95	1,337,125.75	1,226,217.97	1,279,228.39	13,501,262.82

注：未包含未到期应付利息、永续债及应付票据。

从以下方面来看，发行人偿还银行借款的风险较低：1）发行人 2022 年 9 月末货币资金 403.00 亿元，余额充足；2）发行人近年来营业收入稳步增长，营业利润高速增长，具备良好的现金流量；3）发行人融资渠道畅通，银行授信余额 1,773.02 亿元，同时，发行人资质优良，可利用债务工具参与资本市场直接融资。

（3）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2022 年 9 月末，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

表：有息债务信用融资与担保融资分类表

单位：万元、%

项目	金额	占比
信用借款	3,415,061.17	26.00
保证借款	6,605,802.58	49.57
质押借款	245,680.00	1.18
抵押借款	3,234,719.07	23.24
合计	13,501,262.82	100.00

注：不包含应付利息、永续债及应付票据。

截至 2022 年 9 月末，保证借款和信用借款占期末有息债务总余额的比例为 49.57%和 26.00%，是公司债务融资的主要方式。

（三）现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	5,335,483.51	7,717,520.22	5,852,667.83	5,587,109.99
经营活动现金流出小计	3,175,703.72	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	2,159,779.78	3,606,071.31	2,910,854.31	2,803,543.16
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	678,275.06	1,000,970.25	766,184.52	566,442.38
投资活动现金流出小计	3,787,338.75	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	-3,109,063.69	-4,398,555.47	-6,101,216.64	-3,212,755.42
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	8,269,615.76	12,727,512.22	14,038,960.57	8,410,723.07
筹资活动现金流出小计	8,299,388.48	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	-29,772.72	1,502,650.65	4,878,627.19	1,078,121.45
现金及现金等价物净增加额	-978,167.08	710,617.19	1,682,442.97	669,106.17
年末现金及现金等价物余额	3,993,573.44	4,971,740.52	4,261,123.33	2,578,338.81

1、经营活动现金流量

2019 年-2021 年及 2022 年 1-9 月，华发股份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 2,159,779.78 万元。最近三年华发股份经营活动产生的现金流量净额增幅较大，主要系预收售楼回款增加所致。

2、投资活动现金流量

2019 年-2021 年及 2022 年 1-9 月，华发股份投资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 -3,109,063.69 万元。报告期内，华发股份投资活动产生的现金流量净额变动幅度较大且均为负，主要系支付土地款增加所致。近三年，发行人投资活动产生的现金流净额持续大额流出，具体流出明细如下：

单位：亿元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
投资活动现金流量净额	-321.28	-610.12	-439.86
其中：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	239.28	449.66	299.20
投资所支付的现金	137.61	236.18	209.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.98	-	0.95
支付的其他与投资活动有关的现金	0.04	0.90	30.78

其中，近三年发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 239.28 亿元、449.66 亿元和 299.20 亿元，主要为地产开发项目土地款支出；近三年发行人投资所支付的现金分别为 137.61 亿元、236.18 亿元和 209.02 亿元，主要为对合联营企业地产项目投资款项。由于发行人所在行业为房地产行业，购买土地或对项目公司投资之后通过房地产开发及销售产生收益，根据行业特性，自项目获取到实现销售及回款需一定周期，通常为 2-3 年。近年来发行人顺应国家稳地价、稳房价、稳预期的政策导向，坚持审慎稳健的投资策略，科学铺排，精准把握投拓节奏，合理控制投拓规模，科学统筹调配资金，结合市场行情稳健拿地，所以尽管发行人投资活动现金流持续大额流出，但近三年并未持续扩大，整体变化符合行业周期性波动特性。

3、筹资活动现金流量

2019 年-2021 年及 2022 年 1-9 月，华发股份筹资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 -29,772.72 万元。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。报告期内，华发股份主要筹资渠道是通过金融机构借款及通过项目合作开发的方式吸收少数股东、合作开发者配套投入开发资金、通过发行债券筹集资金。发行人筹资活动产生的现金流量净额波动主要受公司筹资规模与偿债计划影响。整体而言，发行人债务融资方式较为多样，融资渠道畅通，融资能力较强。发行人主体信用等级为 AAA，资信情况良好，获得主要金融机构的授信支持。截至 2022 年 9 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 **2,526.47** 亿元，已使用额度 **753.45** 亿元，尚未使用的授信额度为 **1,773.02** 亿元。报告期内发行人筹资活动产生的现金流量净额始终保持在较高水平，发行人筹资渠道未发生较大不利变化，筹资活动现金流波动不会对本次债券偿付能力产生重大不利影响。

（四）偿债能力分析

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

财务指标	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.94	2.05	1.88	1.68
速动比率（倍）	0.49	0.62	0.52	0.44
资产负债率(%)	73.1	72.99	80.31	81.51
扣除预收款项（含 合同负债）后的资 产负债率（%）	52.88	55.16	63.98	56.51
息税折旧摊销前利 润（亿元）	-	85.80	77.30	56.09
EBITDA 利息保障 倍数	0.93	0.91	0.85	0.79

1、短期偿债能力

2019 年-2021 年及 **2022 年 1-9 月**，发行人的流动比率保持分别为 1.68、1.88、2.05 和 **1.94**，速动比率分别为 0.44、0.52、0.62 和 **0.49**。发行人短期偿债能力指标整体较为稳定。受房地产开发行业特点影响，发行人存货占流动资产比例较大，变现能力相对不强；但另一方面，发行人货币资金充裕，流动负债中的预收账款、合同负债无需实际偿还，短期偿债能力尚可。

2、长期偿债能力

最近三年及一期，发行人资产负债率分别为 81.51%、80.31%、72.99%和 **73.10%**，负债水平较高，和房地产行业的特点相符合；最近三年及一期扣除预收款项（含合同负债）后的资产负债率分别为 56.51%、63.98%、55.16%和 **52.88%**；最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.79、0.85、0.91 和 **0.93**，存在一定波动。发行人是珠海市最具实力的专业房地产上市公司，在珠海市保持着房地产企业的龙头地位，公司在银行的信誉良好，间接融资渠道通畅。虽然发行人资产负债率较高，但主要系报告期内新增项目投入较大所

致，随着相关项目陆续推进进入预售和完成期，资金将会陆续回笼。公司的资产质量优良，拥有大量的优质项目储备，为公司的发展壮大、保持盈利能力的持续性和稳定性提供了坚实的基础。公司将在保证合理利润的前提下，根据宏观政策及市场环境的变化，制定合理的销售价格，加快销售和资金回笼。综上，发行人具有较强的长期偿债能力。

3、发行人有息债务偿债计划及对本次债券的影响

（1）发行人债务结构和未来资本支出

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务余额 1,350.13 亿元，其中金融机构借款为 935.70 亿元，占有息负债的比例为 68.78%，应付债券 235.04 亿元，占比为 17.28%。2022-2024 年，发行人金融机构借款、债券偿还规模及未来资本预计支出如下：

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
金融机构借款偿还规模	161.65	340.80	238.14
债券融资偿还规模	67.13	56.48	42.72
在建及拟建项目未来资本支出	439.64	239.29	87.15
合计	668.42	636.57	368.01
经营性现金流入（假设以 2021 年为基础未来不增长）	771.75	771.75	771.75
扣减存货后的流动资产（假设以 2021 年为基础未来不增长）	953.09	953.09	953.09
合计	1,724.84	1,724.84	1,724.84

发行人 2022 年、2023 年、2024 年的金融机构借款、债券偿还规模及未来资本预计支出为 668.42 亿元、636.57 亿元、368.01 亿元。假设发行人未来几年销售回款、流动资产与 2021 年保持齐平，发行人未来现金流入和流动资产变现足以覆盖发行人有息债务偿还和发行人未来资本支出。

（2）偿债资金来源和计划

1) 发行人营业收入的持续增长以及经营性现金流稳定，2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司合并口径营业收入分别为 331.49 亿元、510.06 亿元、512.41 亿元和 328.08 亿元；营业利润分别 43.58 亿元、63.58 亿元、69.62 亿元和 36.38 亿元；净利润分别为 33.16 亿元、45.60 亿元、46.77 亿元和 26.93 亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为 280.35 亿元、291.09 亿元、360.61 亿元和 215.98

亿元。发行人各项业务保持稳定增长，公司具备较强的盈利能力，为本次债券本息的偿付提供了有效保障。

2) 发行人信用良好，在偿还银行债务、债券及债务融资工具方面从未发生过任何形式的违约行为，具有良好的资信水平。发行人与国内各大商业银行等金融机构建立了良好的长期合作关系。截至 2022 年 9 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 2,526.47 亿元，已使用额度 753.45 亿元，尚未使用的授信额度为 1,773.02 亿元。若发行人经营性现金流量不足以偿付有息债务，发行人可以通过外部筹资性现金流偿付相关债务。

3) 发行人注重对资产流动性的管理，现有资产具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年 9 月 30 日，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为 34,189,738.08 万元，不含存货的流动资产余额为 8,628,668.14 万元。发行人可在偿付有息债务出现困难时通过变卖资产完成部分债务偿付。

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

（五）盈利能力分析

报告期内，发行人盈利指标情况如下：

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
毛利率（%）	20.87	25.80	24.30	29.62
净利率（%）	8.21	9.13	8.94	10.00
加权平均净资产收益率（%）	11.10	17.80	16.78	20.09

最近三年一期，发行人净利率分别为 10.00%、8.94%、9.13%和 8.21%，加权平均净资产收益率分别为 20.09%、16.78%、17.80%和 11.10%，盈利能力较强。

1、公司利润的主要来源分析

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、营业毛利	684,845.12	187.03	1,322,019.21	193.59	1,239,580.12	198.25	981,740.53	223.35

减：税金及附加	136,960.20	37.40	336,138.86	49.22	339,652.58	54.32	314,651.39	71.58
期间费用	263,926.86	72.08	342,340.63	50.13	320,544.45	51.27	296,813.80	67.53
加：投资收益及公允价值变动损益	80,561.26	22.00	59,474.73	8.71	65,973.97	10.55	68,165.48	15.51
其他收益	2,186.50	0.60	2,242.20	0.33	2,991.57	0.48	485.91	0.11
资产减值损失	-	-	-96.55	-0.01	-8,999.01	-1.44	-78.81	-0.02
信用减值损失	-3,020.03	-0.82	-9,074.91	-1.33	-3,567.50	-0.57	-3,019.24	-0.69
资产处置收益	72.42	0.02	114.89	0.02	-4.92	-	-8.94	-
二、营业利润	363,758.22	99.34	696,200.09	101.95	635,778.73	101.68	435,819.73	99.15
加：营业外收支净额	2,413.35	0.66	-13,291.07	-1.95	-10,514.25	-1.68	3,736.29	0.85
三、利润总额	366,171.57	100.00	682,909.02	100.00	625,264.48	100.00	439,556.02	100.00
减：所得税费用	96,904.21	26.46	215,244.28	31.52	169,275.99	27.07	107,928.41	24.55
四、净利润	269,267.36	73.54	467,664.75	68.48	455,988.49	72.93	331,627.61	75.45

注：表中“比例”一栏为该项金额占当年利润总额之比。

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月，公司营业利润占利润总额的比例分别为 99.15%、101.68%、101.95%和 99.34%，始终保持在较高水平，说明公司利润主要来源于经营性业务。

2、2021 年度经营情况与前一年同期比较

单位：万元、%

项目	2021 年度			2020 年度
	金额	增加额	增长率	金额
营业收入	5,124,067.92	23,437.77	0.46	5,100,630.15
营业成本	3,802,048.70	-59,001.33	-1.53	3,861,050.03
营业毛利	1,322,019.21	82,439.10	6.65	1,239,580.12
税金及附加	336,138.86	-3,513.72	-1.03	339,652.58
期间费用	342,340.63	21,796.18	6.80	320,544.45
资产减值损失	-96.55	8,902.46	-98.93	-8,999.01
投资收益及公允价值变动损益	59,474.73	-6,499.24	-9.85	65,973.97
营业利润	696,200.09	60,421.36	9.50	635,778.73
营业外收支净额	-13,291.07	-2,776.82	26.41	-10,514.25
利润总额	682,909.02	57,644.54	9.22	625,264.48
所得税费用	215,244.28	45,968.29	27.16	169,275.99
净利润	467,664.75	11,676.26	2.56	455,988.49

2021 年，发行人利润总额较去年同期增加 57,644.54 万元，增长率 9.22%；

营业收入增加 23,437.77 万元，增长率为 0.46%，相对稳定；净利润较去年同期增加 11,676.26 万元，增长率 2.56%。

3、营业收入、营业成本及毛利率分析

华发股份主营业务是房地产开发与销售。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业收入、营业成本、毛利明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月			
	收入	成本	毛利额	毛利率
主营业务	3,135,749.89	2,475,065.90	660,684.00	21.07
其他业务	145,049.59	120,888.47	24,161.12	16.66
合计	3,280,799.48	2,595,954.36	684,845.12	20.87
项目	2021 年度			
	收入	成本	毛利额	毛利率
主营业务	4,859,874.80	3,615,211.78	1,244,663.02	25.61
其他业务	264,193.12	186,836.92	77,356.20	29.28
合计	5,124,067.92	3,802,048.70	1,322,019.22	25.80
项目	2020 年度			
	收入	成本	毛利额	毛利率
主营业务	4,811,160.72	3,599,155.01	1,212,005.71	25.19
其他业务	289,469.43	261,895.02	27,574.40	9.53
合计	5,100,630.15	3,861,050.03	1,239,580.12	24.30
项目	2019 年度			
	收入	成本	毛利额	毛利率
主营业务	3,173,483.42	2,211,644.03	961,839.40	30.31
其他业务	141,384.89	121,483.75	19,901.13	14.08
合计	3,314,868.31	2,333,127.78	981,740.53	29.62

公司各项业务收入主要受项目结转的影响，毛利率变动的原因主要由各区域市场情况而定。

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

发行人是以房地产开发与销售为主营业务的公司，2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人房地产销售收入分别为 3,173,483.42 万元、4,811,160.72 万元、4,859,874.80 万元和 3,135,749.89 万元，占营业收入比例分别为 95.73%、94.32%、94.84%和 95.58%。近几年，发行人主营业务呈总体上

升趋势，盈利稳定，经营良好。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人房地产业务收入区域构成情况如下表所示：

表：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人房地产业务收入区域构成情况表

单位：万元、%

区域	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	984,948.53	31.41	1,937,792.75	39.87	2,073,290.57	43.09	1,398,458.13	44.06
华东及华中地区	1,656,839.94	52.84	1,750,700.40	36.02	2,145,395.33	44.59	1,523,722.49	48.01
北方地区	493,961.42	15.75	1,171,381.64	24.10	592,474.82	12.31	251,302.80	7.92
合计	3,135,749.89	100.00	4,859,874.79	100.00	4,811,160.72	100.00	3,173,483.42	100.00

从房地产开发收入的区域构成情况来看，2019-2021 年，房地产收入以华南大区的珠海、广州、中山、南宁为主，随着华东大区的上海、武汉的房地产项目陆续建成销售，对公司收入的贡献度提升，公司的房地产销售收入来源更加多元化，抵御单一城市市场波动风险的能力相对增强。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人房地产业务成本区域构成情况如下表所示：

表：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人房地产业务成本区域构成情况表

单位：万元、%

区域	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	787,973.44	31.84	1,329,335.17	36.77	1,276,858.82	35.48	932,963.09	42.18
华东及华中地区	1,284,689.98	51.91	1,478,792.67	40.90	1,853,752.53	51.51	1,150,295.90	52.01
北方地区	402,402.48	16.26	807,083.94	22.33	468,543.66	13.02	128,385.05	5.80
合计	2,475,065.90	100.00	3,615,211.78	100.00	3,599,155.01	100.00	2,211,644.04	100.00

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

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人房地产业务毛利区域构成情况如下表所示：

表：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人房地产业务毛利区域构成情况表

单位：万元、%

区域	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
----	--------------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	196,975.09	29.81	608,457.58	48.89	796,431.75	65.71	465,495.04	48.40
华东及华中地区	372,149.96	56.33	271,907.73	21.85	291,642.80	24.06	373,426.59	38.82
北方地区	91,558.94	13.86	364,297.70	29.27	123,931.16	10.23	122,917.75	12.78
合计	660,684.00	100.00	1,244,663.01	100.00	1,212,005.71	100.00	961,839.38	100.00

表：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月发行人房地产业务毛利率区域构成情况表

单位：%

区域	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
华南地区	20.00	31.40	38.41	33.29
华东及华中地区	22.46	15.53	13.59	24.51
北方地区	18.54	31.10	20.92	48.91
毛利率合计	21.07	25.61	25.19	30.31

近三年及一期，华南地区和华东及华中地区的毛利润贡献度较高，华南地区在房地产业务毛利润总额中占比分别为 48.40%、65.71%、48.89%和 29.81%，华东及华中地区在房地产业务毛利润总额中占比分别为 38.82%、24.06%、21.85%和 56.33%。从毛利率来看，华南地区和北方地区的毛利率总体较高于其他区域。

4、税金及附加、期间费用分析

（1）税金及附加

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2022 年 1-9 月，发行人税金分别为 314,651.39 万元、339,652.58 万元、336,138.86 万元和 136,960.20 万元。近三年，发行人税金及附加明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业税	-	166.24	316.97
城市维护建设税	12,412.00	15,867.51	11,903.43
教育费附加	5,496.12	11,288.92	8,405.80
房产税	9,039.35	12,130.13	5,718.46
土地使用税	1,260.01	821.10	712.20
印花税	8,155.66	6,104.19	5,702.86
土地增值税	295,109.12	292,425.12	281,210.01
其他	4,666.60	849.36	681.64
合计	336,138.86	339,652.58	314,651.39

2020 年发行人税金及附加较年初增长 7.95%，主要是土地增值税上升所致。2021 年，发行人发生营业税金及附加 336,138.86 万元，较 2020 年减少 3,513.72 万元，减幅 1.03%，变化不大。

（2）销售费用

发行人销售费用主要包括系广告及业务宣传费、销售人员薪酬等费用。2019 年-2021 年及 2022 年 9 月末，发行人销售费用合计分别为 132,465.90 万元、144,978.76 万元、158,207.99 万元和 96,317.62 万元。公司 2020 年度销售费用较 2019 年增加 9.45%，主要系发行人在售项目和销售规模持续扩大，相应的广告费用、宣传活动费等相应增加；2021 年度销售费用较 2020 年增加 9.12%，主要系广告及业务宣传费增加所致。2021 年销售费用占营业收入比重增加原因为销售费用增长幅度相较销售规模较大，因此销售费用比重增加。

近三年，发行人销售费用明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
广告及业务宣传费	47,553.91	29,554.30	33,848.13
职工薪酬	34,088.11	41,725.16	36,429.59
营销代理费	54,725.31	43,312.11	38,403.92
物业管理费	15,373.71	13,459.61	13,575.45
其他	6,466.95	16,927.57	10,208.82
合计	158,207.99	144,978.76	132,465.90
占营业收入比重	3.09	2.84	4.00

（3）管理费用

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 9 月末，发行人管理费用分别为 129,170.53 万元、145,410.63 万元、152,736.31 万元和 137,297.07 万元，占营业收入比重分别为 3.90%、2.85%、2.98%和 4.18%。发行人近三年管理费用明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	110,188.23	101,690.47	81,223.78
中介顾问费	11,651.70	9,201.62	11,324.09
物业管理费	6,350.32	7,484.09	7,433.58
折旧费	11,898.55	6,378.07	5,181.00
差旅费	2,974.73	2,584.12	3,604.83
股份支付	158.90	374.31	588.02

租赁费	-	-	-
其他	9,513.89	17,697.97	19,815.23
合计	152,736.31	145,410.63	129,170.53
占营业收入比重	2.98	2.85	3.90

发行人管理费用主要系管理人员薪酬及相关费用，公司 2020 年度较 2019 年度增加 12.57%，2021 年度较 2020 年度增加 5.04%，随着公司经营规模扩大、各地子公司的设立、机构和人员的增加，管理费用相应增加。**2022 年 1-9 月**管理费用较去年同期减少 **8,131.61** 万元，**减幅 7.82%**。

(4) 财务费用

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 **2022 年 9 月末**，发行人发生的财务费用分别为 26,825.01 万元、26,432.14 万元、23,496.54 万元和 **22,994.10** 万元。最近三年，发行人财务费用明细情况如下：

单位：万元、%

类别	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息支出	141,463.14	135,779.01	110,609.47
减：利息收入	117,011.98	110,399.55	83,223.76
汇兑损益	-2,452.71	-888.01	-2,358.39
其他	1,498.09	1,940.69	1,797.69
合计	23,496.54	26,432.14	26,825.01
占营业收入比重	0.46	0.52	0.81

5、投资收益和计入当期损益的政府补助

(1) 投资收益

2019-2021 年，发行人的投资收益情况如下表：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	20,082.68	43,304.56	71,291.53
处置长期股权投资产生的投资收益	34,019.85	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	6,859.04	-	-
交易性金融资产持有期间的投资收益	64.28	36.13	34.41
其他权益工具投资持有期间的股利收入	-	34.89	0.15
衍生金融资产的投资收益	-3,511.41	2,487.02	452.18
其他	-	-	320.45
合计	57,514.44	45,862.61	72,098.72

发行人 2019 年度、2020 年度及 2021 年度投资收益金额均较小，2020 年投资收益较 2019 年减少 26,236.11 万元，减少 36.39%，主要系原合作项目进入尾

盘销售导致本年结转利润较少，同时联合营公司无新增进入交付结转阶段的项目；2021 年投资收益较 2020 年增加 11,651.83 万元，增幅 25.41%，主要系长期股权投资产生的投资收益增加金额较大所致。

（2）计入当期损益的政府补助

2019-2021 年，发行人计入的政府补助明细情况如下：

单位：万元

补助项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
计入其他收益的政府补助：			
社保局稳定岗位补贴*	333.69	765.66	64.03
财政扶持资金	339.26	1,176.97	170.68
疫情补贴	207.81	111.43	-
装修补贴款	-	18.00	18.00
其他	213.59	177.80	5.90
小计	1,094.36	2,249.86	258.61
计入营业外支出的政府补助：	-	-	-
财政资助款	600.00	462.05	384.61
学前教师、园长工作坊经费	-	-	-
其他	4.70	161.98	6.21
小计	604.70	624.03	390.82
合计	1,699.06	2,873.89	649.43

（六）发行人的关联方和关联交易情况

1、存在控制关系的关联方

与发行人存在控制关系的关联方如下：

（1）控股股东

发行人的控股股东为华发集团。截至 2022 年 9 月 30 日，华发集团直接持有发行人总股本的 24.20%，控股子公司珠海华发综合发展有限公司持有发行人 4.29%的股权，合计持有发行人 27.88%的股权。华发集团的具体情况参见“第四节发行人基本情况”之“三、发行人股权结构”之“（二）发行人控股股东基本情况”。

（2）实际控制人

发行人的实际控制人系珠海市国有资产监督管理委员会。

（3）发行人控制的企业

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人实际控制 626 家子公司，具体情况参见“第

四节发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”。

(4) 发行人合营或联营企业

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人无重要的合营或联营企业。

2、不存在控制关系的关联方

与发行人不存在控制关系的关联方如下：

(1) 持有发行人 5%以上（含 5%）股权的关联方

截至 2021 年 12 月 31 日，除华发集团直接持有发行人 24.20%股权比例的股份外，无其他持有发行人 5%以上（含 5%）股权的关联方。

(2) 其它关联方情况

截至 2021 年 12 月 31 日，与发行人受同一母公司控制的关联企业情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海华发综合发展有限公司	本公司股东且受同一母公司控制、持股 2.31%
珠海华发物业管理服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发汽车销售有限公司	受同一母公司控制
珠海华发楼宇电梯工程有限公司	受同一母公司控制
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华金开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海联安建筑工程材料有限公司	受同一母公司控制
珠海市华发锐达汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海市华发上众汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海华瀚开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海铎创投资管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华金融资担保有限公司	受同一母公司控制
珠海产权交易中心有限责任公司	受同一母公司控制
华金证券股份有限公司	受同一母公司控制
华金期货有限公司	受同一母公司控制
珠海华金小额贷款有限公司	受同一母公司控制
横琴国际知识产权交易中心有限公司	受同一母公司控制
珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发沁园保障房建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发高新建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海市高新总部基地建设发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华宸开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发华毓投资建设有限公司	受同一母公司控制

珠海华发华盛建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市之心建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发中演剧院管理有限公司	受同一母公司控制
珠海十字门国际会展中心管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际酒店管理有限公司	受同一母公司控制
珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	受同一母公司控制
珠海华发体育运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发体育发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发海岛投资开发有限公司	受同一母公司控制
珠海致华国际商贸有限公司	受同一母公司控制
珠海华发商贸控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市运营投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发珠澳发展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发市政综合服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发商用资产运营服务有限公司	受同一母公司控制
深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	受同一母公司控制
珠海华发德和汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海华发现代服务投资控股有限公司	受同一母公司控制
香港华发投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际会展管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发保障房建设控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华保开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华兆投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华兆发展有限公司	受同一母公司控制
珠海情侣海岸建设有限公司	受同一母公司控制
珠海富山工业园投资开发有限公司	受同一母公司控制
珠海华金领创基金管理有限公司	受同一母公司控制
华金资产管理（深圳）有限公司	受同一母公司控制
珠海金控股权投资管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华勤开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发投资控股集团有限公司	受同一母公司控制
珠海华昕开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发天成汽车有限公司	受同一母公司控制
珠海市珠海大会堂管理有限公司	受同一母公司控制
珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	受同一母公司控制
华金金融（国际）控股有限公司	受同一母公司控制
珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	受同一母公司控制
珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司	受同一母公司控制
北京铎发企业管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城市艺术发展有限公司	受同一母公司控制

广东城智科技有限公司	受同一母公司控制
广东富源实业集团有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑信息科技有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
重庆华珠发物业管理服务有限公司	受同一母公司控制
珠海城建海韵资产经营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海城市建设集团有限公司	受同一母公司控制
珠海发展投资基金管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发国际会展有限公司	受同一母公司控制
珠海华发汇炬济康建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发拍卖有限公司	受同一母公司控制
珠海华发实体产业投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华发智汇湾运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华港建设投资有限公司	受同一母公司控制
珠海华建联合投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华铠开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华瓴建设工程有限公司	受同一母公司控制
珠海铎灏投资控股有限公司	受同一母公司控制
珠海铎寿开发建设有限公司	受同一母公司控制
珠海市工程监理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发望海楼酒店有限公司	受同一母公司控制
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	受同一母公司控制
Guang Yu Global Fund LP	受同一母公司控制
北京华金瑞盈投资管理有限公司	受同一母公司控制
深圳市维业装饰集团股份有限公司	受同一母公司控制
珠海华发宜居生活服务有限公司	受同一母公司控制
东莞华发七弦琴知识产权服务有限公司	受同一母公司控制
广东华发保安服务有限公司	受同一母公司控制
华发物业服务集团有限公司	受同一母公司控制
华金证券（国际）有限公司	受同一母公司控制
铎金商业运营管理（珠海）有限公司	受同一母公司控制
建泰建设有限公司	受同一母公司控制
上海铎兑实业发展有限公司	受同一母公司控制
上海铭兑物业管理有限公司	受同一母公司控制
苏州华发七弦琴知识产权运营有限公司	受同一母公司控制
武汉华发七弦琴航易知识产权运营有限公司	受同一母公司控制
武汉沁华国际商贸有限公司	受同一母公司控制
烟台华发七弦琴知识产权运营有限公司	受同一母公司控制
珠海城建地产开发有限公司	受同一母公司控制
珠海城建市政建设有限公司	受同一母公司控制

珠海城建智慧能源有限公司	受同一母公司控制
珠海城建智能科技有限公司	受同一母公司控制
珠海城建资产经营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发澳服企业孵化管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发餐饮管理服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发产业园运营管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发金融科技研究院有限公司	受同一母公司控制
珠海华发景龙家居有限公司	受同一母公司控制
珠海华发景龙建设有限公司	受同一母公司控制
珠海华发文体会展场馆管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发智谷投资运营有限公司	受同一母公司控制
珠海华发仲量联行物业服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华金普惠金融控股有限公司	受同一母公司控制
珠海华宜生态科技有限公司	受同一母公司控制
昆明华发融创物业管理服务有限公司	受同一母公司控制
珠海华发智远资产管理有限公司	受同一母公司控制
珠海华发城运资产管理有限公司	受同一母公司控制
华金国际商业保理（珠海）有限公司	受同一母公司控制
珠海中影城建电影城有限公司	母公司之合营联营企业
珠海智慧产业园发展有限公司	母公司之合营联营企业
广东金融资产交易中心有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金恒盛投资有限公司	母公司之合营联营企业
深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华隆投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华实医疗器械有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华冠科技股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金智汇湾创业投资有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华金资本股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海农村商业银行股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海华润银行股份有限公司	母公司之合营联营企业
横琴人寿保险有限公司	母公司之合营联营企业
阳江华创开发建设管理有限公司	母公司之合营联营企业
阳江华阳投资控股有限公司	母公司之合营联营企业
阳江华阳开发建设有限公司	母公司之合营联营企业
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	母公司之合营联营企业
阳江华阳招商咨询顾问有限公司	母公司之合营联营企业
金埔园林股份有限公司	母公司之合营联营企业
珠海城际轨道实业有限公司	母公司之合营联营企业
横琴华通金融租赁有限公司	母公司之合营联营企业
上海招盛房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海乔浦房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
上海晋钢房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司

广州海灏科技产业营运有限公司	本公司合营企业之子公司
威海墨芳城房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
珠海琴发实业有限公司	本公司合营企业之子公司
南京仁恒江岛置业有限公司	本公司联营企业之子公司
华实中建新科技（珠海）有限公司	本公司联营企业之子公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	本公司联营企业之子公司
北京中冶名盈房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
杭州锦瑜置业有限公司	本公司合营企业之子公司
上海铎曦房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
武汉华启房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
武汉华怡城房地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司
武汉华中投地产开发有限公司	本公司合营企业之子公司

3、存在关联关系的自然人

与发行人存在关联关系的自然人是指能对发行人经营产生重要影响的人，主要包括有影响力的公司董事、监事以及高级管理人员等。有关发行人董事、监事以及高级管理人员介绍请参见“第四节发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

4、定价依据

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

5、关联交易情况

（1）经常性关联交易

1) 销售商品或提供劳务的关联交易

鉴于经营需要，2019年-2021年，发行人及其下属公司向关联方销售商品或提供劳务，主要包括设计费、广告服务等，构成关联交易，具体情况如下：

①2019年-2021年，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
珠海华发集团有限公司及	销售代理服务费	-	1,317.47	453.67

其下属子公司				
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	设计、广告服务费	5,941.50	6,538.92	3,100.46
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	销售商品、提供劳务	86,408.94	193,262.87	20,467.62
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	1,586.52	837.34	731.20
合营及联营公司	设计、广告服务费	4,925.87	611.27	523.30
合营及联营公司	服务费	1,886.94	3,152.51	3,016.23
合营及联营公司	销售商品、提供劳务	11,971.17	19,168.24	4,570.11
合营及联营公司	销售代理服务费	6,049.94	7,744.51	5,041.50
合营及联营公司	其他	70.68	31.38	78.21
合计		118,841.56	232,664.51	37,982.30
占同期营业收入比重	-	2.32	4.56	1.15

②交易定价方法

上述交易均在参照市场价格的前提下，由交易双方协商定价。

③销售商品或提供劳务的关联交易对公司经营业绩的影响

2019年-2021年，发行人向关联方销售商品提供劳务形成的交易金额占同期营业收入的比重为 1.15%、4.56%和 2.32%，对公司经营业绩影响较小。

2) 采购商品或接受劳务的关联交易

鉴于经营需要，2019年-2021年，发行人及其下属公司向关联方采购商品或接受关联方劳务，主要包括物业管理费、购买商品、接受劳务等，构成关联交易，具体情况如下：

2019年-2021年，存在发行人向关联方采购商品或接受劳务的情况，具体如下：

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度	2019 年度
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	购买商品、接受劳务	309,026.15	12,882.87	5,459.61
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	广告费	4,895.51	3,005.46	2,117.02
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	25,559.02	22,051.08	20,596.90
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	债券承销费	779.11	2,588.99	2,562.35

珠海华发集团有限公司及其下属子公司	服务费	2,807.38	4,599.74	2,385.65
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	4,025.26	2,386.22	3,030.05
合营及联营公司	购买商品、接受劳务	24.53	2,226.85	-
合营及联营公司	商业顾问服务费	290.53	1,754.81	-
合营及联营公司	其他服务费	239.35	106.13	-
合计	-	347,646.83	51,602.15	36,151.58
占同期营业收入比重	-	6.78	1.01	1.09

②主要采购商品接受劳务关联交易情况说明

a、物业及服务费用

华发物业是华发集团下属专门提供物业管理服务的公司。发行人开发的楼盘在完工投入物业管理后至销售给客户并完成移交前，须由发行人承担相关物业费用，由此形成了发行人接受华发物业提供物业服务的关联交易。

b、向珠海华发绿化工程有限公司支付购买苗圃费用

珠海华发绿化工程有限公司将拥有的苗木存货及部分固定资产对外公开竞价转让，于 2015 年 11 月 16 日通过珠海产权交易中心网上电子竞价系统公开竞价转让，珠海华发园林工程有限公司以 1,640.68 万元中标。双方于 2015 年 11 月 25 日签署《企业实物资产转让合同》，按照合同约定珠海华发园林工程有限公司支付 1,652.42 万元（含税费及公告费用），期中属于关联交易的金额为 1,652.13 万元。

c、向铎创投资管理支付融资佣金及财务顾问费用

2015 年，横琴华发铎创投资管理《财务顾问协议》，约定横琴华发委托铎创投资管理提供拟投资项目选择、优惠政策咨询、资金渠道落实等服务。横琴华发按约定向铎创投资管理支付财务顾问费人民币 1,500 万元。

d、向横琴华通金融租赁有限公司支付财务顾问费

威海华发房地产开发有限公司与横琴华通金融租赁有限公司于 2015 年 12 月 4 日签订《租赁结构安排与管理咨询服务合同》，根据合同，横琴华通金融租赁有限公司向威海华发房地产开发有限公司提供租赁资产选型咨询服务、租赁结构个性化设计咨询服务、租赁交易安排咨询服务、租赁财务咨询服务、租赁税务咨询服务、租赁效益分析咨询服务等，威海华发房地产开发有限公司根据横

琴华通金融租赁有限公司根据提供的服务支付财务顾问费 3,760 万元。

③交易定价方法

上述交易均在参照市场价格的前提下，由交易双方协商定价。

④采购商品或接受劳务的关联交易对经营业绩的影响

2019年-2021年，发行人向关联方购买商品接受劳务形成的交易金额占同期营业收入的比重为 1.09%、1.01%和 6.78%，对公司经营业绩影响较小。

（3）关联方资金拆借

①向关联方资金拆入

a.华发财务公司为发行人提供金融服务

根据 2018 年 2 月 27 日召开的第九届董事局第二十七次会议及 2018 年 3 月 16 日召开的 2018 年第二次临时股东大会，审议通过《关于修订<金融服务协议>暨关联交易的议案》，对公司与华发财务公司的《金融服务协议》进行修订并重新签署，约定在华发财务公司经营范围内，根据公司要求，由华发财务公司向发行人及其子公司提供金融服务。

上述协议主要服务内容包括：存款服务、贷款服务、结算服务、票据业务等。服务定价原则主要包括：

i.存款服务：华发财务公司吸收发行人及其子公司利率，应不低于中国人民银行同期基准利率以及同期华发财务公司吸收任何第三方同类存款所确定的利率。

ii.贷款服务：华发财务公司向发行人及其子公司发放贷款利率，应不高于中国人民银行发布的同档期贷款基准利率以及华发财务公司向任何同信用级别第三方发放同类贷款所确定的利率。

iii.结算服务：华发财务公司为发行人及其子公司提供各项结算服务收取的费用，应不高于同期华发财务公司向任何同信用级别第三方就同类服务所收取的费用。

iv.票据业务：相关费率将不高于国内其它金融机构同类产品收费水平。

v.其他业务：华发财务公司向发行人及其子公司提供其他金融服务收费应不高于：1）中国人民银行规定的服务费用上限；2）其他任何第三方向发行人及其子公司提供同类服务所收取的费用；3）华发财务公司向任何同信用级别第

三方提供同类服务所收取的费用。

b. 华发财务公司向发行人及其子公司发放贷款情况

据公司 2021 年度经营计划，为满足公司日常经营需要，2021 年度公司、各级子公司拟向财务公司申请贷款及授信额度总计为人民币 260 亿元。经公司第九届董事局第八十六次会议及 2021 年第一次临时股东大会审议通过，2021 年公司在集团财务公司的贷款额度为 260 亿元，上述授信额度可以循环使用。

2019 年末、2020 年末、2021 年末，发行人及下属子公司向关联方珠海华发集团财务有限公司所拆入资金余额分别为 155.30 亿元、195.10 亿元、45.70 亿元，上述拆入资金均由发行人提供保证担保。

2021 年末，华发财务公司向发行人及其子公司发放贷款明细情况如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
珠海华发集团财务有限公司	70,000.00	2018/11/15	2021/3/31
珠海华发集团财务有限公司	60,000.00	2018/12/20	2021/3/31
珠海华发集团财务有限公司	45,000.00	2018/12/20	2021/11/9
珠海华发集团财务有限公司	30,000.00	2018/12/20	2021/11/9
珠海华发集团财务有限公司	60,000.00	2019/3/20	2021/5/10
珠海华发集团财务有限公司	40,000.00	2019/4/23	2021/6/8
珠海华发集团财务有限公司	65,000.00	2019/6/21	2021/6/4
珠海华发集团财务有限公司	100,000.00	2019/9/25	2021/8/30
珠海华发集团财务有限公司	45,000.00	2019/11/27	2021/11/9
珠海华发集团财务有限公司	150,000.00	2019/12/18	2021/11/9
珠海华发集团财务有限公司	60,000.00	2020/1/6	2021/11/12
珠海华发集团财务有限公司	60,000.00	2020/2/21	2021/11/12
珠海华发集团财务有限公司	60,000.00	2020/3/27	2021/11/12
珠海华发集团财务有限公司	50,000.00	2020/7/10	2021/11/12
珠海华发集团财务有限公司	70,000.00	2020/7/17	2021/11/12
珠海华发集团财务有限公司	55,000.00	2020/7/17	2021/11/12
珠海华发集团财务有限公司	100,000.00	2020/8/28	2021/11/22
珠海华发集团财务有限公司	15,000.00	2020/9/11	2021/11/12
珠海华发集团财务有限公司	30,000.00	2020/9/22	2021/11/12
珠海华发集团财务有限公司	10,000.00	2020/9/29	2021/11/12
珠海华发集团财务有限公司	149,000.00	2020/10/22	2021/11/17
珠海华发集团财务有限公司	100,000.00	2020/11/20	2021/11/12
珠海华发集团财务有限公司	120,000.00	2020/11/26	2021/3/31
珠海华发集团财务有限公司	75,000.00	2020/11/26	2021/9/24
珠海华发集团财务有限公司	30,000.00	2020/11/26	2021/9/29
珠海华发集团财务有限公司	75,000.00	2021/9/26	2021/11/9

珠海华发集团财务有限公司	30,000.00	2021/9/30	2021/11/9
珠海华发集团财务有限公司	20,000.00	2020/11/26	2021/3/31
珠海华发集团财务有限公司	30,000.00	2020/11/26	2021/9/17
珠海华发集团财务有限公司	80,000.00	2020/11/27	2021/11/17
珠海华发集团财务有限公司	42,000.00	2020/12/28	2023/12/27
珠海华发集团财务有限公司	70,000.00	2021/1/5	2021/11/17
珠海华发集团财务有限公司	60,000.00	2021/1/12	2021/11/17
珠海华发集团财务有限公司	10,000.00	2021/4/23	2024/4/22
珠海华发集团财务有限公司	52,000.00	2021/4/23	2021/11/22
珠海华发集团财务有限公司	70,000.00	2021/5/21	2021/11/17
珠海华发集团财务有限公司	70,000.00	2021/5/28	2021/11/9
珠海华发集团财务有限公司	30,000.00	2021/5/28	2021/11/9
珠海华发集团财务有限公司	20,000.00	2021/5/28	2021/11/9
珠海华发集团财务有限公司	50,000.00	2021/7/14	2021/11/17
珠海华发集团财务有限公司	45,000.00	2021/10/28	2021/11/17
珠海华发集团财务有限公司	30,000.00	2021/9/18	2021/11/9
珠海华发集团财务有限公司	20,000.00	2021/7/12	2021/11/9
珠海华发集团财务有限公司	35,000.00	2021/12/9	2023/12/8
珠海华发集团财务有限公司	15,000.00	2021/12/29	2023/12/26
珠海华发集团财务有限公司	70,000.00	2021/12/29	2023/12/28
珠海华发集团财务有限公司	20,000.00	2021/12/29	2023/12/28
珠海华发集团财务有限公司	105,000.00	2021/12/9	2023/12/8
珠海华发集团财务有限公司	30,000.00	2021/12/29	2023/12/28
珠海华发集团财务有限公司	65,000.00	2020/1/2	/
珠海华发集团财务有限公司	25,000.00	2020/1/2	/
珠海华发集团财务有限公司	40,000.00	2020/9/30	/

经公司第九届董事局第八十六次会议及 2021 年第一次临时股东大会审议通过，2021 年公司在集团财务公司的贷款额度为 260 亿元，上述授信额度可以循环使用。截至 2021 年 12 月 31 日，公司及下属子公司向珠海华发集团财务有限公司所拆入资金余额为 285.80 亿元，全部由本公司提供保证担保。

c.向其他关联方资金拆入

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
珠海农村商业银行股份有限公司	15,000.00	2020/2/14	2021/2/10
珠海农村商业银行股份有限公司	10,000.00	2020/3/20	2021/3/19
珠海农村商业银行股份有限公司	15,000.00	2020/3/23	2021/3/23
珠海农村商业银行股份有限公司	10,000.00	2020/5/29	2021/5/28
珠海农村商业银行股份有限公司	15,000.00	2021/2/10	2021/9/29
珠海农村商业银行股份有限公司	20,000.00	2021/9/30	2024/9/26
珠海农村商业银行股份有限公司	20,000.00	2021/9/30	2024/9/26

珠海农村商业银行股份有限公司	10,000.00	2021/3/22	2021/9/29
珠海华润银行股份有限公司	10,000.00	2018/1/31	2021/1/26
珠海华润银行股份有限公司	10,000.00	2018/3/27	2021/1/26
珠海华润银行股份有限公司	5,000.00	2019/1/28	2021/1/28
珠海华润银行股份有限公司	20,000.00	2019/1/28	2022/1/28
珠海华润银行股份有限公司	5,000.00	2021/6/25	2025/6/23
珠海华润银行股份有限公司	35,000.00	2021/8/11	2025/6/23
香港华发投资控股有限公司	11,400.00	2016/11/25	2026/11/24
香港华发投资控股有限公司	15,500.00	2016/12/28	2026/12/27
香港华发投资控股有限公司	23,100.00	2017/5/23	2027/5/22
香港华发投资控股有限公司	6,500 万美元	2020/6/30	2021/1/14
香港华发投资控股有限公司	3,000 万美元	2020/6/30	2021/1/28
香港华发投资控股有限公司	500 万美元	2020/6/30	2021/2/26
香港华发投资控股有限公司	2,000 万美元	2020/12/17	2021/2/26
香港华发投资控股有限公司	5000 万美元	2020/11/12	2021/4/30
香港华发投资控股有限公司	3,000 万美元	2020/12/14	2021/4/30
香港华发投资控股有限公司	2,000 万美元	2020/6/29	2021/4/30
香港华发投资控股有限公司	20,000 万美元	2018/10/30	2024/10/29
香港华发投资控股有限公司	8,000 万美元	2020/6/29	2025/6/28
香港华发投资控股有限公司	10,000 万美元	2021/6/23	2025/6/28
香港华发投资控股有限公司	3,800 万美元	2021/12/20	2025/6/29
香港华发投资控股有限公司	1,200 万美元	2021/12/24	2025/6/29
GUANGYUGLOBALFUNDLP	400 万美元	2020/12/31	2024/1/24
GUANGYUGLOBALFUNDLP	600 万美元	2021/3/22	2024/1/24
GUANGYUGLOBALFUNDLP	650 万美元	2021/12/29	2024/1/24
GUANGYUGLOBALFUNDLP	1,000 万美元	2021/11/23	2024/1/24
GUANGYUGLOBALFUNDLP	5,000 万美元	2019/1/30	2024/1/24
GUANGYUGLOBALFUNDLP	6,000 万美元	2019/12/12	2024/1/24
GUANGYUGLOBALFUNDLP	4,000 万美元	2019/12/23	2024/1/24
GUANGYUGLOBALFUNDLP	6,310,354.46 美元	2019/3/21	2024/1/24
华金国际商业保理（珠海）有限公司	10,000.00	2020/9/27	2021/8/31
华金国际商业保理（珠海）有限公司	40,000.00	2020/9/27	2021/8/31
华金国际商业保理（珠海）有限公司	20,500.00	2021/6/15	2023/6/15
华金国际商业保理（珠海）有限公司	19,130.96	2021/5/6	2023/5/6
华金国际商业保理（珠海）有限公司	4,447.27	2021/5/6	2023/5/6
华金国际商业保理（珠海）有限公司	2,721.77	2021/5/6	2023/5/6
华金国际商业保理（珠海）有限公司	15,232.66	2021/7/23	2023/7/23
华金国际商业保理（珠海）有限公司	6,540.35	2021/7/23	2023/7/23
华金国际商业保理（珠海）有限公司	6,927.00	2021/7/23	2023/7/23

华金国际商业保理（珠海）有限公司	50,000.00	2021/8/31	2023/8/31
横琴华通金融租赁有限公司	3,710.03	2019/2/19	按季偿还
横琴华通金融租赁有限公司	8,296.31	2019/2/19	2024/2/19
珠海华发投资控股集团有限公司	30,500.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	27,300.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	27,100.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	15,400.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	63,100.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	33,500.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	18,100.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	18,700.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	23,100.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	67,400.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	6,700.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	10,700.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	8,400.00	2020/9/29	2021/9/29
珠海华发投资控股集团有限公司	36,750.00	2021/11/30	2023/11/30
华金资产管理（深圳）有限公司	250,000.00	2020/10/16	/
南京荟合置业有限公司	8,386.90	2020 年 5-11 月	/
南京荟合置业有限公司	2,855.99	2021 年 3-6 月	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	2,575.13	2020/2/28	/
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	2,936.00	2020/4/30	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,420.85	2021/4/2	/
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,569.00	2021/6/25	/
南京裕晟置业有限公司	1,200.00	2020/4/28	2021/1/15
南京裕晟置业有限公司	9,600.00	2020/5/18	2021/1/15
南京裕晟置业有限公司	4,800.00	2020/6/30	2021/1/15
南京裕晟置业有限公司	4,800.00	2020/9/29	2021/1/15
南京裕晟置业有限公司	1,200.00	2020/6/29	2021/1/15
南京裕晟置业有限公司	18,000.00	2020/6/29	/
南京裕晟置业有限公司	21,600.00	2020/12/23	/
南京裕晟置业有限公司	5,760.00	2021/12/29	/
上海临港华发企业发展有限公司	400.00	2020/3/24	2021/4/21
珠海琴发实业有限公司	50,000.00	2020/12/7	2021/1/8
珠海琴发实业有限公司	50,000.00	2021/2/1	2021/2/8
深圳融华置地投资有限公司	19,747.00	2020/12/28	2021 年 6-12 月
深圳融华置地投资有限公司	6,957.02	2020/12/28	/
珠海正汉置业有限公司	8,808.23	2021/4/14	/
珠海正汉置业有限公司	8,500.00	2021/10/26	/
南京华崧房地产开发有限公司	200.00	2020/11/18	2021/6/11
南京华崧房地产开发有限公司	1,000.00	2020/11/30	2021/6/11
南京华崧房地产开发有限公司	300.00	2020/12/21	2021/6/11

南京华崧房地产开发有限公司	4,700.00	2020/12/21	2021 年 7-11 月
南京华崧房地产开发有限公司	1,000.00	2020/12/30	2021/12/10
南京华崧房地产开发有限公司	1,200.00	2020/11/30	2021/12/10
南京华崧房地产开发有限公司	6,157.95	2020/11/30	/
深圳融祺投资发展有限公司	5,000.00	2020 年 10 月	2021/4/1
深圳融祺投资发展有限公司	15,000.00	2020/11/16	2021/4/1
深圳融祺投资发展有限公司	18,100.00	2020 年 12 月	2021 年 4-5 月
深圳融祺投资发展有限公司	17,100.00	2021 年 1-2 月	2021 年 4-5 月
深圳融祺投资发展有限公司	2,600.00	2021/3/5	2021/9/1
深圳融祺投资发展有限公司	700.00	2021/7/9	2021/9/1
深圳融祺投资发展有限公司	2,300.00	2021/7/9	/
深圳融祺投资发展有限公司	1,500.00	2021/12/3	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,700.00	2020/7/1	2021/6/11
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	4,358.46	2020/7/1	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,000.00	2020/9/22	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,000.00	2020/11/17	/
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	22,580.00	2021 年 1-9 月	/
太仓商盛商务咨询有限公司	574.72	2020/9/24	/
上海招盛房地产开发有限公司	9,800.00	2020/12/15	/
上海招盛房地产开发有限公司	3,185.00	2020/12/29	/
上海招盛房地产开发有限公司	53,900.00	2021 年 1-7 月	/
长沙懿德房地产有限公司	72,520.00	2021 年 3-12 月	/
上海乔浦房地产开发有限公司	34,109.24	2021/5/10	2021/9/17
上海乔浦房地产开发有限公司	16,880.50	2021/6/3	2021/9/17
上海乔浦房地产开发有限公司	13,769.00	2021/6/7	2021/9/17
宁波招海置业有限公司	43,000.00	2020 年 6-12 月	/
宁波招海置业有限公司	2,000.00	2020 年 6-12 月	2021/12/10
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	8,168.30	2020 年 4-9 月	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	294.00	2020 年 4-9 月	2021/9/15
广州市增城区越华房地产开发有限公司	1,833.73	2020/1/15	/
广州市增城区越华房地产开发有限公司	2,666.27	2020/1/15	2021 年 7-11 月
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	1,999.60	2021/2/25	/
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	3,999.20	2021/3/30	/
西安紫海置业有限公司	11,200.00	2021/6/1	/
西安紫海置业有限公司	10,000.00	2021/11/15	/
西安紫海置业有限公司	27,800.00	2021/12/7	/
西安紫涛置业有限公司	16,385.07	2021 年 4-6 月	/
西安紫涛置业有限公司	5,000.00	2021/11/30	/
西安紫涛置业有限公司	3,200.00	2021/12/14	/
深圳市润招房地产有限公司	46,920.00	2021 年 3-6 月	/
深圳市润招房地产有限公司	13,600.00	2021/8/31	/
惠州和汇置业有限公司	65,345.84	分批拆入	/

惠州和汇置业有限公司	1,200.00	2021/8/20	/
惠州和汇置业有限公司	1,800.00	2021/12/21	/
杭州锦瑜置业有限公司	27,500.00	分批拆入	2021 年 8-12 月
杭州锦瑜置业有限公司	24,110.93	分批拆入	/
杭州锦瑜置业有限公司	67,500.00	2021 年 6-12 月	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	6,781.40	2021/1/7	2021 年 9-12 月
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	23,218.60	2021/1/7	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	10,000.00	2021/6/1	/
苏州禾发房地产开发有限公司	49,185.67	分批拆入	/
苏州禾发房地产开发有限公司	3,028.00	分批拆入	2021 年分批偿还
南京华铎房地产开发有限公司	1,500.00	分批拆入	2021/7/29
南京华铎房地产开发有限公司	8,000.00	分批拆入	2021/7/14
南京华铎房地产开发有限公司	7,500.00	分批拆入	2021/9/3
南京华铎房地产开发有限公司	60.22	分批拆入	2021/12/29
北京星泰通府置业有限公司	2,550.00	分批拆入	2021/8/16
南通招通置业有限公司	43,365.19	2021 年 9-12 月	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	5,151.00	2021/6/24	2021 年 7-11 月
威海墨芳城房地产开发有限公司	10,200.00	2021/10/29	2021/12/8
威海墨芳城房地产开发有限公司	2,142.75	2021/6/24	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	612.00	2021/10/11	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	5,100.00	2021/12/10	/

i. 根据公司 2018 年 10 月 13 日召开的第九届董事局第三十六次会议审议通过公司全资子公司华发香港公司向关联方香港华发控股公司申请借款的议案，华发香港公司拟向香港华发控股公司申请借款美元 2 亿元，期限不超过 3 年，借款年利率为 8.5%，可按资金需求分批次提款。该事项已于 2018 年 10 月 30 日经 2018 年第八届临时股东大会决议通过。

根据 2020 年 6 月 11 日召开的公司第九届董事局第七十二次会议审议通过公司全资子公司华发香港公司向关联方香港华发控股公司申请借款的议案，华发香港公司拟向香港华发控股公司申请借款不超过 3 亿美元（含本数），期限不超过 2 年，借款年利率不超过 7.0%，可按资金需求分批次提款。该事项经 2020 年第四次临时股东大会通过。

截至 2021 年 12 月 31 日华发香港公司向香港华发控股公司借款人民币 5 亿元、美元 5 亿元。

ii.依据发行人 2018 年 6 月 26 日第九届董事局第三十四次会议和 2018 年 7 月 12 日召开的 2018 年第六次临时股东大会审议通过的《关于公司开展购房尾款融资业务暨关联交易的议案》，子公司广州华昊房地产开发有限公司、中山市华晟房地产开发有限公司、珠海奥华企业管理咨询有限公司、珠海横琴华发房地产投资有限公司将其名下项目销售过程中形成的购房尾款收益权作为基础资产，通过在广东金融资产交易中心有限公司发行收益权产品的形式进行融资。发行人关联方华发投控股权投资基金管理有限公司作为投资人认购上述收益权产品，认购款项专项用于支付受让上述购房尾款收益权的对价。融资金额不超过 21 亿元，融资年利率不超过 8.5%，融资期限为 1 年。截至 2018 年 12 月 31 日，累计向华发投控股权投资基金管理有限公司融资 21 亿元。

iii.依据公司 2018 年 12 月 24 日召开了第九届董事局第四十四次会议审议通过了《关于公司转让广金中心-华发股份购房尾款收益权系列产品暨关联交易的议案》，公司子公司广州华宁房地产开发有限公司、中山市华发生态园房地产开发有限公司、武汉华发长茂房地产开发有限公司、上海铨发创盛置业有限公司、珠海市浩丰贸易有限公司、上海铨鹏置业发展有限公司、珠海华郡房地产开发有限公司、广州华枫投资有限公司、武汉华耀房地产开发有限公司等 9 个项目公司其名下项目销售过程中形成购房尾款收益权作为基础资产，发起设立“广金中心-华发股份购房尾款收益权系列产品”进行融资，融资规模为不超过人民币 30 亿元，融资期限 1 年，预期年利率 8.7%，公司关联方华金资产管理（深圳）有限公司通过广金中心摘牌受让上述产品。该事项已于 2019 年 1 月 9 日经 2019 年第一届临时股东大会决议通过。截至 2018 年 12 月 31 日，累计向华金资产管理（深圳）有限公司融资 30 亿元。

iv.依据公司 2019 年 5 月 20 日第九届董事局第五十二次会议审议通过了《关于公司子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的议案》，公司全资子公司珠海铨国商贸有限公司向华金国际商业保理（珠海）有限公司申请应收账款保理融资业务，融资金额不超过人民币 4 亿元（含本数），期限不超过 24 个月，综合融资成本不超过 8.5%/年，可按资金需求分批次提款。

依据公司 2020 年 8 月 26 日召开的第九届董事局第七十五次会议审议通过了《关于向关联方申请变更商业保理期限暨关联交易的议案》，公司全资子公司

珠海铎国商贸有限公司向华金国际商业保理（珠海）有限公司申请应收账款保理融资业务，融资金额不超过人民币 5 亿元（含本数），原授信期限不超过 24 个月，单笔融资期限不超过 12 个月（含本数），可按资金需求分批次提款；综合融资成本不超过 6%/年（含本数）。经公司 2020 年 12 月 9 日召开的第九届董事局第八十三次会议审议通过单笔融资期限变更为不超过 24 个月。

v.依据公司 2019 年 6 月 5 日第九届董事局第五十三次会议审议通过了《关于公司子公司向关联方申请商业保理暨关联交易的议案》，公司控股子公司珠海华发景龙建设有限公司向华金国际商业保理（珠海）有限公司申请应收账款保理融资业务，保理融资不超过人民币 3 亿元，融资期限不超过 24 个月，综合融资成本不超过 8.5%/年。该事项经 2019 年第四次临时股东大会决议通过。

vi.依据公司第九届董事局第五十五次会议审议通过了《关于公司子公司申请信托贷款暨关联交易的议案》，公司将持有的对全资子公司应收账款转让给陕国投信托，并由陕国投信托设立陕国投•华发实业集合资金信托计划进行融资，融资规模不超过 10 亿元，其中优先级 7.5 亿元，劣后级 2.5 亿元。融资期限为 12 个月，综合融资成本 9.46%/年，公司提供连带责任保证担保。公司关联方华金资产管理（深圳）有限公司认购本信托产品 2.5 亿元劣后份额。

vii.依据公司 2019 年 7 月 29 日第九届董事局第四十八次会议审议通过了《关于子公司进行融资租赁暨关联交易的议案》，公司全资子公司珠海华福商贸发展有限公司、珠海华发园林工程有限公司与横琴华通金融租赁有限公司开展售后回租融资租赁业务，融资金额为人民币 3 亿元，租赁期限 5 年，租赁利率按照中国人民银行公布的人民币三至五年同期贷款基准利率上浮 55%计算。本次交易已经公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过。截至 2021 年 12 月 31 日，该笔融资余额为 12,006.35 万元。

viii.依据公司 2019 年 10 月 23 日第九届董事局第六十次会议审议通过了《关于公司开展购房尾款收益权融资业务暨关联交易的议案》，公司下属子公司将其名下项目销售过程中形成的购房尾款收益权资产，通过在广金中心进行挂牌转让的方式进行融资，融资金额不超过 19 亿元，融资成本不超过 7.9%，融资期限不超过 1 年；公司关联方华金资产管理（深圳）有限公司通过广金中心摘牌受让上述产品。该事项已经 2019 年第十次临时股东大会决议通过。

ix.依据公司 2019 年 12 月 13 日第九届董事局第六十三次会议审议通过了《关于公司开展应收账款融资业务暨关联交易的议案》，公司部分下属子公司将其名下项目销售过程中形成的应收账款转让至华金资产管理（深圳）有限公司，本次融资规模不超过人民币 50 亿元，融资成本不超过 8.4%，单笔融资期限不超过 6 个月。该事项经 2019 年第十一次临时股东大会决议通过。

②向关联方拆出资金

a.与华发财务公司货币资金往来

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末，发行人在华发财务公司的存款余额如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
存款余额	1,933,669.28	1,258,922.20	454,283.70

2019 年度，发行人及子公司在珠海华发集团财务有限公司的货币资金存款发生额增加 21,467,121.29 万元，发生额减少 21,862,319.25 万元，年末存款余额 454,283.70 万元。

2020 年度，发行人及子公司在珠海华发集团财务有限公司的货币资金存款发生额增加 81,642,508.35 万元，发生额减少 80,837,869.85 元。年末存款余额 1,258,922.20 万元。由于公司及子公司在华发财务公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

2021 年度，发行人及子公司在珠海华发集团财务有限公司的货币资金存款发生额增加 170,880,698.47 万元，发生额减少 170,205,951.40 元。年末存款余额 1,933,669.28 万元。由于公司及子公司在集团财务公司开立账户较多，且交易频繁，因此上述发生额中包括各账户之间相互划转等情况的金额。

b.2021 年，华发股份及下属子公司向关联方拆出资金明细情况如下，具体情况如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
珠海琴发投资有限公司	30,000.00	2018/9/28	2021/1/11
珠海琴发投资有限公司	94,974.79	2018 年 1-8 月	/
珠海正汉置业有限公司	2,705.53	2017/11/13	2021/4/14
珠海正汉置业有限公司	18,136.24	2018/12/25	2021/4/14

珠海正汉置业有限公司	3,500.00	2021/2/9	2021/4/14
珠海华发广昌房产开发有限公司	1,020.00	2020/12/18	/
珠海华发广昌房产开发有限公司	1,096.50	2021 年 8-12 月	/
北京星泰通府置业有限公司	17,960.75	分批拆出	/
北京星泰通府置业有限公司	5,190.57	2021/6/16	/
北京星泰通府置业有限公司	1,636.16	2021/9/17	/
北京星泰通府置业有限公司	4,851.11	2021/12/20	/
上海铎曦房地产开发有限公司	27,000.00	分批拆出	2021 年 7-12 月
上海铎曦房地产开发有限公司	25,575.75	分批拆出	/
上海铎曦房地产开发有限公司	15,500.00	2021/11/4	/
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	2,000 万美元	2017/10/31	/
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	2,000 万美元	2017/9/27	/
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	1,000 万美元	2017/11/30	/
YANLORDECOISLANDINVESTMENTSPTE.LTD	1,000 万美元	2018/11/9	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	24,028.10	2017/12/21	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,000.00	2019/1/21	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,200.00	2019/2/14	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	10,000.00	2019/3/18	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	7,985.00	2019/6/13	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	17,500.00	2019/8/12	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	4,261.35	2019/12/13	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	17,630.40	2020/1/9	/
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	71,099.10	2020/2/11	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	25,882.07	2020/1/3	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	9,547.06	2020 年 8-12 月	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	17,519.55	2021 年 1-6 月	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	24,782.74	2021 年 7-12 月	/
珠海市碧湖房地产开发有限公司	24,607.19	2020/1/3	2021 年 1-5 月
珠海市碧湖房地产开发有限公司	4,100.00	2020/1/3	2021/7/22
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	794.07	2019/4/29	2021/4/2
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	2,290.08	2019/12/9	2021/4/2
上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00	2019/9/26	/
威海墨芳城房地产开发有限公司	612.00	2020/12/29	2021/6/24
威海墨芳城房地产开发有限公司	361.35	2020/12/29	2021/6/24
威海墨芳城房地产开发有限公司	1,932.90	2021 年 1-6 月	2021/6/24
富安商务有限公司	23,885.95	2020/10/30	/

上海铎曦房地产开发有限公司	261.33	分批拆出	/
南京华铎房地产开发有限公司	1,172.33	分批拆出	/
南京华铎房地产开发有限公司	57,300.00	分批拆出	/
南京华铎房地产开发有限公司	4,000.00	分批拆出	2021/7/29
南京华铎房地产开发有限公司	6,000.00	分批拆出	2021/11/30
南京华铎房地产开发有限公司	7,500.00	分批拆出	2021/12/17
南京仁恒江岛置业有限公司	14,807.31	2018/11/26	/
南京仁恒江岛置业有限公司	1,020.00	2019/4/8	/
南京仁恒江岛置业有限公司	20,000.00	2018/11/26	2021/6/22
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	533.25	2019/12/16	2021/4/6
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	891.75	2020/8/5	2021/4/6
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	500.00	2020/1/3	2021/5/24
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	2,500.00	2020/1/3	2021/12/15
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	22,433.00	2020/1/3	/
深圳市润招房地产有限公司	22,020.10	2020 年 1-10 月	2021 年 1-3 月
深圳市润招房地产有限公司	3,762.00	2020/4/30	2021/3/15
深圳市润招房地产有限公司	2,100.20	2020/5/29	2021/3/26
长沙懿德房地产有限公司	8,703.90	2020/3/31	2021/1/27
长沙懿德房地产有限公司	974.62	2020/6/30	2021/1/27
长沙雍景房地产有限公司	1,501.36	2020/3/31	2021/3/17
长沙雍景房地产有限公司	4,095.53	2020/3/31	2021/6/7
长沙雍景房地产有限公司	3,675.00	2020/3/31	2021 年 7-10 月
长沙雍景房地产有限公司	26.49	2020/3/31	/
长沙雍景房地产有限公司	1,517.08	2020 年 7-12 月	/
西安紫涛置业有限公司	18,466.98	2020/2/13	2021 年 1-4 月
西安紫涛置业有限公司	2,384.15	2020 年 3-9 月	2021/4/9
西安紫海置业有限公司	15,500.00	2020/1/20	2021/4/1
西安紫海置业有限公司	32,721.27	2020/2/13	2021/6/1
西安紫海置业有限公司	1,623.15	2020 年 3-9 月	2021/6/1
西安紫海置业有限公司	7,700.00	2021 年 1-3 月	2021/6/1
苏州市盛澜美科房地产有限公司	43,373.86	2020/12/10	/
苏州市盛澜美科房地产有限公司	21,000.00	2020/12/10	2021 年 1-11 月
广州海灏科技产业营运有限公司	1,225.00	2020/10/22	2021/11/23
广州海灏科技产业营运有限公司	23,085.13	2020/10/22	2021/12/28
广州海灏科技产业营运有限公司	980.00	2021/7/8	2021/12/28

广州海灏科技产业营运有限公司	26,852.00	2021/9/23	2021/12/28
广州海灏科技产业营运有限公司	1,715.00	2021/11/8	2021/12/28
广州海灏科技产业营运有限公司	55,772.64	2021/12/28	/
广州市润晔置业有限公司	18,028.32	2019/3/22	/
广州市润晔置业有限公司	1,299.00	2019/4/16	/
广州市润晔置业有限公司	3,350.00	2021 年 8-12 月	/
惠州融拓置业有限公司	25,000.00	2019/1/15	/
惠州融拓置业有限公司	17,500.00	2019/1/15	2021 年 2-4 月
惠州融拓置业有限公司	7,000.00	2019/1/15	2021/7/6
惠州融拓置业有限公司	5,000.00	2019/1/15	2021/8/20
惠州融拓置业有限公司	10,000.00	2019/1/15	2021/11/2
上海晋翎房地产开发有限公司	7,705.76	2020/12/18	/
上海晋翎房地产开发有限公司	27,724.80	2021 年 1-7 月	/
上海晋翎房地产开发有限公司	1,500.00	2021/12/20	/
上海晋翎房地产开发有限公司	32,143.20	2020/11/27	/
上海乔浦房地产开发有限公司	61,883.29	2020/8/17	2021 年 1-2 月
上海乔浦房地产开发有限公司	10,045.00	2021 年 2-4 月	2021/5/10
上海乔浦房地产开发有限公司	8,545.26	2021 年 9-12 月	/
西安华创永兴置业有限公司	6,075.00	2021/4/13	2021/11/25
太仓华仁房地产开发有限公司	126,000.00	2020/10/28	/
太仓华仁房地产开发有限公司	324.00	2020/10/28	2021/8/11
太仓华仁房地产开发有限公司	68,916.00	2020/11/27	2021 年 8-12 月
太仓仁铎房地产开发有限公司	34,530.30	2020/8/17	2021/9/15
太仓仁铎房地产开发有限公司	88,111.80	2020/8/17	2021/12/31
太仓仁铎房地产开发有限公司	82,284.51	2021/12/20	2021/12/31
太仓仁发房地产开发有限公司	0.59	2021/4/16	/
太仓仁发房地产开发有限公司	1,470.00	2021/4/16	2021/6/3
威海墨芳城房地产开发有限公司	4,590.00	2020/12/22	2021/2/1
苏州禾发房地产开发有限公司	22,093.30	2019/12/31	/
苏州禾发房地产开发有限公司	4,401.55	2021 年 8-12 月	/
湖南梦想滨水湾置业有限公司	18,870.00	分批拆出	2021 年 10-12 月
湖南梦想滨水湾置业有限公司	30,932.60	分批拆出	/
珠海雍景华越房地产有限公司	22,640.78	2021 年 1-6 月	2021 年 7-11 月
珠海景华房地产有限公司	21,979.63	2021/1/25	/

武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	942.15	2021/12/29	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	64,640.39	分批拆出	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	3,570.00	2021/11/8	/
武汉中央商务区投资开发有限公司	11,730.00	2021/12/20	/
北京中冶名盈房地产开发有限公司	21,000.00	2021/7/1	2021/11/11
北京中冶名盈房地产开发有限公司	173,100.00	2021/7/1	/
北京中冶名盈房地产开发有限公司	2,190.00	2021/9/17	/
南京铎隅房地产开发有限公司	4,199.55	2021/12/8	/
南京铎隅房地产开发有限公司	69,286.00	2021/11/26	/
南京铎隅房地产开发有限公司	1,960.00	2021/12/24	/
南京铎隅房地产开发有限公司	24,800.31	2021/10/26	/
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	20,240.00	2021/12/31	/
南京颐铎居置业有限公司	22,101.73	2021/12/24	/
珠海市恒华教育投资有限公司	800.00	2021/11/25	/
珠海市恒华教育投资有限公司	1,200.00	2021/12/21	/

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供项目开发进度款本金余额合计人民币 8,384,102,566.63 元、美元 6,000.00 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供项目开发进度款本金余额合计人民币 1,184,177.61 万元、美元 6,000.00 万元。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供项目开发进度款余额合计人民币 1,357,775.14 万元、美元 6,000.00 万元。

③发行人与华发财务公司交易实际发生情况

a.支付关联方利息情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年	2020 年	2019 年
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	贷款利息支出	172,680.91	205,554.20	154,852.89
公司下属联营公司	贷款利息支出	12,338.91	10,375.89	95.67
合计	-	185,019.82	215,930.09	154,948.55

b.收到关联方利息

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年	2020 年	2019 年
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	利息收入	19,056.64	12,890.94	4,392.23

公司				
公司下属合营及联营公司	收取贷款利息	47,695.67	56,679.63	60,774.41
合计	-	66,752.31	69,570.57	65,166.64

4) 出租资产给关联方

鉴于经营需要，2019年-2021年，华发股份及下属子公司珠海华明科技发展有限公司、珠海华发商用房产管理有限公司、珠海华发新天地商业经营有限公司和珠海华福商贸发展有限公司等下属子公司出租房屋给关联方，并收取房屋租赁费，构成关联交易，具体情况如下：

单位：万元、%

承租方名称	租赁资产种类	租赁收入		
		2021 年度	2020 年度	2019 年度
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	1,478.99	661.78	783.84
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	其他	345.30	173.71	168.21
合营联营企业	房屋建筑物	3.07	-	-
合计	-	1,827.35	835.50	952.05
占同期营业收入比例	-	0.01	0.02	0.29

5) 向关联方承租资产

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

单位：万元、%

出租方名称	租赁资产种类	租赁费		
		2021 年度	2020 年度	2019 年度
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	1,842.55	2,711.41	1,649.25
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	场地租赁及其他	507.19	571.71	1,373.73
合营联营企业	房屋建筑物	144.39	-	-
合计		2,494.12	3,283.12	3,022.98
占同期管理费用比重		1.63	2.26	2.34

6) 关联托管

为避免潜在同业竞争，华发集团及其子公司将存在潜在同业竞争的房地产开发项目委托至发行人或其下属子公司进行经营管理，2019年-2021年，发行人向华发集团或其子公司收取托管费用，构成关联交易，主要情况如下：

单位：万元

委托方	受托方	托管费率	托管收入/承包收益		
			2021 年度	2020 年度	2019 年度
华发集团及其子公司	华发股份	8.00	79,238.20	17,759.49	210.00
合计	-	-	79,238.20	17,759.49	210.00

根据公司 2016 年 4 月 19 日第八届董事局第九十四次会议决议，公司与关联方珠海市海润房地产开发有限公司签订《华发城建国际花园项目托管协议》，由公司托管海润地产公司所开发的“华发城建国际海岸花园项目”，包括该项目的建设、开发、销售等工作，并向海润地产公司收取相应的托管费。2018 年 12 月 12 日，发行人全资子公司珠海华亿投资有限公司通过广东联合产权交易中心以人民币 351,498.00 万元成功竞得十字门城建挂牌的 50.00% 股权，从而实现对珠海十字门城建有限公司包含其持股 55% 的子公司海润地产的同一控制下企业合并，因此发行人不再对海润地产收取托管费。

7) 商标许可使用

为支持发行人业务发展及满足《证券法》等法律法规对上市公司业务独立性的要求。2001 年 7 月和 2002 年 12 月，华发集团将原持有的注册号为 747207 号、747208 号、747209 号商标无偿转让给发行人。转让时约定，发行人许可华发集团（包括其全资子公司、控股公司）在原有范围内继续使用该商标。

8) 向关键管理人员支付薪酬

2019 年-2021 年，发行人董事、监事、高级管理人员从发行人领取薪酬情况具体如下：

项目名称	2021 年	2020 年	2019 年
关键管理人员报酬（万元）	6,566.80	5,780.50	4,996.58
占同期营业收入的比重（%）	0.13	0.11	0.15

9) 关联方往来款项余额

2019 年-2021 年末，发行人除在华发财务公司存款及贷款外，其他与关联方之间的往来款项余额明细情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收股利	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	18,996.20		
应收账款	南京裕晟置业有限公司	-	112.99	169.30
应收账款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	-	-	886.95

	限公司			
应收账款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	257.96	14.16	14.16
应收账款	珠海华方物业运营管理有限公司	-	-	90.00
应收账款	珠海琴发实业有限公司	1,790.57	2,342.61	81.36
应收账款	深圳融祺投资发展有限公司	19.57	2,911.88	-
应收账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	9,307.77	-	-
应收账款	西安紫海置业有限公司	3,845.20	-	-
应收账款	南京华铎房地产开发有限公司	1,952.96	-	-
应收账款	深圳融华置地投资有限公司	1,600.80	-	-
应收账款	上海信浦东岸置业有限公司	592.91	-	-
应收账款	珠海正汉置业有限公司	473.58	-	-
应收账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	334.30	-	-
应收账款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	250.00	-	-
应收账款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	187.70	-	-
应收账款	西安紫涛置业有限公司	166.77	-	-
应收账款	上海晋钢房地产开发有限公司	162.15	-	-
应收账款	珠海市恒华教育投资有限公司	139.75	-	-
应收账款	珠海景华房地产有限公司	551.61	-	-
应收账款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	-	4.80	6.54
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	-	27.00
应收账款	上海招盛房地产开发有限公司	-	72.84	-
应收账款	广州海灏科技产业营运有限公司	-	13.96	-
应收账款	关联方小额往来	91.38	1.95	-
其他应收款	深圳市润招房地产有限公司	1,375.51	116.34	-
其他应收款	深圳融祺投资发展有限公司	1,077.72	1,087.72	-
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	534.82	467.62	64.33
其他应收款	惠州融拓置业有限公司	321.86	321.86	-

其他应收款	南通招通置业有限公司	300.00	-	-
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	232.80	232.80	-
其他应收款	武汉中央商务区投资开发有限公司	231.41	-	-
其他应收款	深圳融华置地投资有限公司	196.00	-	-
其他应收款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	167.57	-	13.98
其他应收款	珠海华发婆石房产开发有限公司	-	-	0.71
其他应收款	珠海华发坭湾房产开发有限公司	-	-	0.50
其他应收款	华实中新建科技（珠海）有限公司	-	-	16.58
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	-	15.75	-
其他应收款	关联方小额往来	313.00	13.47	-
合同资产	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	438.52	36,625.52	-
合同资产	珠海华金开发建设有限公司	-	9,767.94	-
合同资产	珠海华昕开发建设有限公司	52.95	3,705.66	-
合同资产	珠海华发城市之心建设控股有限公司	-	3,622.36	-
合同资产	珠海琴发实业有限公司	121.48	3,326.41	-
合同资产	珠海华港建设投资有限公司	-	3,091.10	-
合同资产	珠海华发城市运营投资控股有限公司	-	2,523.13	-
合同资产	珠海华勤开发建设有限公司	107.30	2,402.51	-
合同资产	珠海华金智汇湾创业投资有限公司	-	2,141.56	-
合同资产	珠海富山工业园投资开发有限公司	-	1,717.70	-
合同资产	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	-	1,433.13	-
合同资产	广东富源实业集团有限公司	-	1,104.15	-
合同资产	其他关联方	362.79	5,302.21	-
其他流动资产	珠海琴发投资有限公司	125,964.50	150,136.87	199,927.99
其他流动资产	珠海正汉置业有限公司	-	25,303.29	23,090.67
其他流动资产	南京华崧房地产开发有限公司	-	-	9,528.27
其他流动资产	南京仁恒江岛置业有限公司	28,693.24	47,579.52	109,203.85
其他流动资产	南京荟合置业有限公司	1,881.20	1,881.20	2,323.10

其他流动资产	仁恒生态岛投资有限公司	-	39,149.39	41,856.93
其他流动资产	珠海市碧湖房地产开发有限公司	77,731.42	64,136.32	40,819.26
其他流动资产	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	154,717.93	154,717.93	65,974.45
其他流动资产	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	-	-	360.87
其他流动资产	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	-	3,084.15	11,525.15
其他流动资产	宁波招海置业有限公司	-	-	9,757.51
其他流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	942.62	-	10,671.72
其他流动资产	上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00	4,500.00	4,500.00
其他流动资产	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	22,433.00	26,858.00	533.25
其他流动资产	南京裕晟置业有限公司	-	-	31,949.60
其他流动资产	深圳融祺投资发展有限公司	-	-	131,329.83
其他流动资产	惠州融拓置业有限公司	36,250.14	71,699.64	97,159.21
其他流动资产	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	-	-	48,485.41
其他流动资产	广州市润晔置业有限公司	26,652.65	22,276.95	21,202.92
其他流动资产	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	20,240.00	-	857.17
其他流动资产	广州广宏房地产开发有限公司	-	-	7,587.94
其他流动资产	沈阳中东港商业地产开发有限公司	-	-	97,848.27
其他流动资产	富安商务有限公司	23,887.11	23,887.11	-
其他流动资产	广州海灏科技产业营运有限公司	55,772.64	24,662.35	-
其他流动资产	上海晋镭房地产开发有限公司	85,993.55	10,232.05	-
其他流动资产	上海乔浦房地产开发有限公司	14,185.58	68,465.22	-
其他流动资产	深圳市润招房地产有限公司	-	31,865.75	-
其他流动资产	苏州禾发房地产开发有限公司	26,494.86	22,093.30	-
其他流动资产	苏州市盛澜美科房地产有限公司	43,373.86	64,373.86	-
其他流动资产	太仓华仁房地产开发有限公司	126,000.00	227,445.28	-
其他流动资产	太仓仁铎房地产开发有限公司	-	122,642.10	-

	司			
其他流动资产	威海墨芳城房地产开发有限公司	-	5,563.35	-
其他流动资产	武汉华发中城荟商业管理有限公司	-	200.00	-
其他流动资产	西安华创永兴置业有限公司	-	0.40	-
其他流动资产	西安紫海置业有限公司	-	51,835.31	-
其他流动资产	西安紫涛置业有限公司	-	22,612.28	-
其他流动资产	长沙懿德房地产有限公司	-	11,841.91	-
其他流动资产	长沙雍景房地产有限公司	2,434.65	11,416.51	-
其他流动资产	珠海华发广昌房产开发有限公司	2,116.50	1,020.00	-
其他流动资产	上海铎曦房地产开发有限公司	48,621.74	-	-
其他流动资产	南京华铎房地产开发有限公司	87,591.53	-	-
其他流动资产	武汉中央商务区投资开发有限公司	79,940.39	-	-
其他流动资产	武汉华启房地产开发有限公司	115.51	-	-
其他流动资产	武汉华中投地产开发有限公司	141.64	-	-
其他流动资产	武汉华怡城房地产开发有限公司	1,570.60	-	-
其他流动资产	湖南梦想滨水湾置业有限公司	42,492.29	-	-
其他流动资产	珠海雍景华越房地产有限公司	609.52	-	-
其他流动资产	珠海景华房地产有限公司	23,387.12	-	-
其他流动资产	北京星泰通府置业有限公司	29,836.30	-	-
其他流动资产	南京铎隅房地产开发有限公司	100,245.86	-	-
其他流动资产	珠海市恒华教育投资有限公司	2,000.00	-	-
其他流动资产	南京颐铎居置业有限公司	22,101.73	-	-
其他流动资产	北京中冶名盈房地产开发有限公司	176,770.23	-	-
其他流动资产	YANLORDECOISLANDIN VESTMENTSPTE.LTD	38,254.21	-	-
其他流动资产	关联方小额往来	0.59	-	-
一年内到期的非流动资产	深圳市维业装饰集团股份有限公司	2,421.19	-	-

长期应收款	深圳市维业装饰集团股份有限公司	10,949.09	-	-
应付账款	华发物业服务有限公司	-	-	
应付账款	珠海华发景龙建设有限公司	71,844.19	-	-
应付账款	建泰建设有限公司	64,746.67	-	-
应付账款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	444.52	-	-
应付账款	珠海华发新科技投资控股有限公司	-	22.41	86.57
应付账款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	-	1,332.00	120.00
应付账款	珠海华发物业管理服务有限公司	503.14	10.06	-
应付账款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	-	0.08	-
应付账款	关联方小额往来	186.24	-	-
应付账款	深圳市维业装饰集团股份有限公司	3,541.99	446.94	-
其他应付款	杭州锦瑜置业有限公司	91,610.93	-	-
其他应付款	武汉中央商务区投资开发有限公司	80,751.95	-	-
其他应付款	长沙懿德房地产有限公司	72,365.84	-	-
其他应付款	深圳市润招房地产有限公司	60,520.00	-	-
其他应付款	南通招通置业有限公司	43,365.19	-	-
其他应付款	西安紫海置业有限公司	34,000.00	-	-
其他应付款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	33,218.60	-	-
其他应付款	西安紫涛置业有限公司	24,585.07	-	-
其他应付款	珠海正汉置业有限公司	10,836.63	-	-
其他应付款	威海墨芳城房地产开发有限公司	7,854.75	-	-
其他应付款	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	5,998.80	-	-
其他应付款	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	4,989.85	-	-
其他应付款	珠海华发景龙建设有限公司	3,074.16	-	-
其他应付款	珠海雍景华越房地产有限公司	1,984.30	-	-
其他应付款	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	447.25	-	-
其他应付款	北京星泰通府置业有限公司	395.52	-	-

其他应付款	华实中新科技（珠海）有限公司	-	17.00	27.10
其他应付款	上海临港华发企业发展有限公司	-	400.00	-
其他应付款	南京裕晟置业有限公司	45,360.00	61,200.00	-
其他应付款	宁波招海置业有限公司	45,404.00	45,000.00	-
其他应付款	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	8,158.83	8,452.83	-
其他应付款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	1,833.73	4,500.00	-
其他应付款	南京荟合置业有限公司	11,242.90	8,386.90	-
其他应付款	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	5,511.13	5,511.13	-
其他应付款	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	36,938.46	16,058.46	-
其他应付款	金埔园林股份有限公司	-	96.98	-
其他应付款	南京华崧房地产开发有限公司	6,157.95	12,557.95	-
其他应付款	上海招盛房地产开发有限公司	66,885.00	12,985.00	-
其他应付款	深圳融华置地投资有限公司	6,957.02	26,704.02	-
其他应付款	深圳融祺投资发展有限公司	4,897.58	34,376.63	-
其他应付款	太仓商盛商务咨询有限公司	574.72	574.72	-
其他应付款	珠海琴发实业有限公司	172.94	50,172.94	-
其他应付款	珠海市工程监理有限公司	-	22.67	-
其他应付款	苏州禾发房地产开发有限公司	51,689.73	54,717.73	-
其他应付款	关联方小额往来	160.70	4.15	-
短期借款	珠海华发集团财务有限公司	-	-	335,000.00
短期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	-	50,000.00	70,000.00
短期借款	华金资产管理（深圳）有限公司	-	-	25,000.00
短期借款	光誉环球基金（开曼）	-	6,727.40	4,402.20
短期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	-	50,000.00	-
一年内到期的非流动负债	珠海华润银行股份有限公司	20,000.00	26,250.00	-
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团财务有限公司	-	205,000.00	553,000.00
一年内到期的非流动负债	香港华发投资控股有限公司	-	190,022.54	69,761.55

一年内到期的非流动负债	横琴华通金融租赁有限公司	3,994.83	-	-
一年内到期的非流动负债	华发集团及下属子公司	622.44	-	-
一年内到期的非流动负债	公司之联合营企业	854.08	-	-
其他流动负债	珠海华发投资控股集团有限公司	-	350,000.00	-
其他流动负债	华金资产管理（深圳）有限公司	-	-	470,000.00
长期借款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	125,500.00	-	-
长期借款	香港华发投资控股有限公司	324,155.11	186,222.53	189,522.86
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	327,000.00	1,746,000.00	665,000.00
长期借款	横琴华通金融租赁有限公司	4,301.48	12,006.35	15,448.79
长期借款	珠海农村商业银行股份有限公司	40,000.00	-	-
长期借款	光誉环球基金（开曼）	116,554.43	97,873.47	104,642.33
长期借款	GuangYuGlobalFundLP	-	-	-
长期借款	珠海华润银行股份有限公司	40,000.00	18,750.00	-
其他非流动负债	珠海华发投资控股集团有限公司	36,750.00	-	-
租赁负债	华发集团及下属子公司	23,296.40	-	-
租赁负债	公司之联合营企业	939.49	-	-

（2）偶发性关联交易

1）关联担保

①公司作为被担保方

为支持发行人为开展业务进行融资及其他业务拓展，2019年-2021年，华发集团等关联方为发行人及其子公司提供担保，构成关联交易，具体情况如下：

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人作为被担保方的关联担保情况如下：

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发集团有限公司	30,000.00	2021/9/17	2024/9/17	否
珠海华发集团有限公司	1,000.00	2021/12/30	2024/9/17	否
珠海华发集团有限公司	4,042.50	2020/5/27	2023/5/20	否

珠海华发集团有限公司	13,722.50	2021/3/15	2023/5/20	否
珠海华发集团有限公司	13,722.50	2021/4/15	2023/5/20	否
珠海华发集团有限公司	4,097.50	2021/6/25	2023/5/20	否
珠海华发集团有限公司	38,225.00	2019/4/2	2021/9/30	是
珠海华发集团有限公司	4,895.00	2020/2/28	2021/9/30	是
珠海华发集团有限公司	38,995.00	2020/3/16	2021/9/30	是
珠海华发集团有限公司*1	38,600.00	2020/1/14	2021/1/13	是
珠海华发集团有限公司*1	50,000.00	2020/2/19	2021/2/18	是
珠海华发集团有限公司*1	100,000.00	2020/3/10	2021/3/10	是
珠海华发集团有限公司*1	73,300.00	2020/3/25	2021/3/25	是
珠海华发集团有限公司*1	62,800.00	2020/3/27	2021/3/27	是
珠海华发集团有限公司*1	60,000.00	2020/4/24	2021/4/24	是
珠海华发集团有限公司*1	83,900.00	2020/6/18	2021/6/18	是
珠海华发集团有限公司*1	24,200.00	2020/7/10	2021/7/10	是
珠海华发集团有限公司*1	24,500.00	2020/8/6	2021/8/6	是
珠海华发集团有限公司*1	70,000.00	2020/8/21	2021/8/21	是
珠海华发集团有限公司*1	24,000.00	2020/8/27	2021/8/27	是
珠海华发集团有限公司*1	29,200.00	2020/10/23	2021/10/23	是
珠海华发集团有限公司*1	58,000.00	2020/10/27	2021/10/27	是
珠海华发集团有限公司*1	50,000.00	2020/11/30	2021/11/30	是
珠海华发集团有限公司*1	30,000.00	2020/12/18	2021/12/18	是
珠海华发集团有限公司*1	28,000.00	2020/12/28	2021/12/28	是
珠海华发集团有限公司*1	26,700.00	2021/3/29	2022/3/29	否
珠海华发集团有限公司*1	99,700.00	2021/3/2	2022/3/2	否
珠海华发集团有限公司*1	40,000.00	2021/5/11	2022/5/11	否
珠海华发集团有限公司*1	38,500.00	2021/5/31	2022/5/31	否
珠海华发集团有限公司*1	45,000.00	2021/6/29	2022/6/29	否
珠海华发集团有限公司*1	45,000.00	2021/7/29	2022/7/29	否
珠海华发集团有限公司*1	28,400.00	2021/8/25	2022/8/25	否
珠海华发集团有限公司*1	50,000.00	2021/9/2	2022/9/2	否
珠海华发集团有限公司*1	50,000.00	2021/9/29	2022/9/29	否
珠海华发集团有限公司*1	60,000.00	2021/12/1	2022/12/1	否
珠海华发集团有限公司*1	50,000.00	2021/9/1	2022/8/24	否
珠海华发集团有限公司*1	50,000.00	2021/10/29	2022/10/21	否
珠海华发集团有限公司*1	41,100.00	2021/12/31	2022/12/31	否
珠海华发集团有限公司*2	72,300.00	2019/12/24	2037/12/23	否
珠海华发集团有限公司*2	138,900.00	2019/3/27	2037/3/26	否
珠海华发集团有限公司*2	148,500.00	2020/11/3	2023/11/2	否
合计	1,939,300.00			

*1 根据公司第九届董事局第七十三次会议审议通过的《关于华发集团为供应链金融资产支持产品提供担保及公司向其提供反担保暨关联交易的议案》，公

司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）作为发行主体，以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展储架式供应链金融资产证券化业务（以下简称：“供应链 ABS”）；以上述供应链 ABS 相同的基础资产，在银行间市场交易商协会注册供应链金融资产支持票据（以下简称“ABN”）。华发集团对本公司及下属子公司供应链 ABS、ABN 付款义务提供担保，担保的主债权本金不超过人民币 200 亿元。同时本公司对华发集团上述担保提供反担保。该事项经 2020 年第五次临时股东大会决议通过。截至 2021 年 12 月 31 日，珠海华发集团有限公司实际担保供应链 ABS、ABN 付款义务金额为 62.44 亿元，同时本公司为其提供反担保。

*2 公司控股股东珠海华发集团有限公司作为担保人为本公司发行的“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”提供不可撤销的连带责任保证担保。就珠海华发集团有限公司提供的担保，公司提供反担保，反担保事项已经公司第九届董事局第三十五次会议及 2018 年第七次临时股东大会审议通过。截至 2021 年 12 月 31 日，珠海华发集团有限公司实际担保租赁住房金额为 35.97 亿元，同时本公司为其提供反担保。

②公司作为担保方

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人及控股子公司向合并报表范围以外的关联方提供担保的情况如下表：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京星泰通府置业有限公司	130,000.00	2018/1/15	2022/1/26	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2,400.00	2020/6/22	2023/6/21	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	5,950.00	2020/8/12	2025/5/13	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,310.00	2021/1/4	2023/6/21	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,540.00	2021/1/25	2022/1/25	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	15,000.00	2021/6/11	2022/6/10	否
广州市润晔置业有限公司	698.37	2020/7/7	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	740.10	2020/8/3	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	553.75	2020/8/13	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	492.52	2020/9/15	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	220.50	2020/9/27	2023/6/30	否

广州市润晔置业有限公司	987.83	2020/11/12	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	388.03	2020/12/1	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	2,356.74	2021/2/4	2023/6/30	否
广州市润晔置业有限公司	180.39	2021/3/3	2023/6/30	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	4,338.72	2020/1/7	2023/1/7	否
广州市增城区越华房地产开发有限公司	10,500.00	2020/6/2	2023/5/31	否
杭州锦瑜置业有限公司	8,000.00	2020/2/26	2023/2/25	否
杭州锦瑜置业有限公司	5,000.00	2020/3/18	2023/2/25	否
杭州锦瑜置业有限公司	6,100.00	2020/4/1	2023/2/25	否
杭州锦瑜置业有限公司	18,850.00	2020/4/21	2023/2/25	否
杭州锦瑜置业有限公司	15,050.00	2020/4/24	2023/2/25	否
惠州和汇置业有限公司	21,960.00	2020/7/3	2023/7/3	否
惠州和汇置业有限公司	23,820.00	2020/7/7	2023/7/6	否
惠州和汇置业有限公司	11,880.00	2020/12/25	2023/12/25	否
惠州和汇置业有限公司	29,880.00	2020/12/30	2023/12/29	否
惠州和汇置业有限公司	45,000.00	2021/1/5	2023/7/3	否
惠州融拓置业有限公司	612.00	2019/12/26	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	1,544.00	2020/1/16	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	162.00	2020/1/20	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	168.80	2020/3/31	2022/12/25	否
惠州融拓置业有限公司	244.00	2020/4/27	2023/4/27	否
惠州融拓置业有限公司	166.00	2020/5/26	2023/5/26	否
惠州融拓置业有限公司	292.40	2020/6/2	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	698.40	2020/6/28	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	540.80	2020/7/17	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	16,636.40	2020/7/20	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	1,162.80	2020/8/5	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	1,048.80	2020/8/27	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	1,752.80	2020/10/16	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	989.20	2020/11/18	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	3,570.00	2021/1/14	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	8,500.00	2021/3/22	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	3,527.50	2021/4/15	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	2,210.00	2021/4/23	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	479.40	2021/5/14	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	7,124.70	2021/6/25	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	160.65	2021/7/23	2022/12/26	否
惠州融拓置业有限公司	6,300.00	2021/10/19	2022/12/26	否
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	1,548.00	2021/6/29	2024/10/8	否
上海信浦东岸置业有限公司	1,629.41	2019/11/25	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	210.33	2019/12/13	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	99.14	2020/1/20	2027/9/25	否

上海信浦东岸置业有限公司	66.09	2020/1/21	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	252.71	2020/2/24	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	252.71	2020/2/25	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	212.90	2020/4/2	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	212.90	2020/12/18	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	213.75	2021/1/21	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	213.75	2021/2/24	2027/11/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	299.25	2021/3/31	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	349.84	2021/4/2	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	47.78	2021/5/17	2025/12/18	否
上海信浦东岸置业有限公司	404.92	2021/7/27	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	71.79	2021/8/26	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	209.48	2021/9/15	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	167.26	2021/9/28	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	667.69	2021/10/28	2027/9/25	否
上海信浦东岸置业有限公司	67.65	2021/12/16	2027/9/25	否
威海墨芳城房地产开发有限公司	10,200.00	2021/10/27	2023/10/8	否
威海墨芳城房地产开发有限公司	5,100.00	2021/12/9	2023/12/5	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,400.00	2019/8/30	2022/8/30	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	6,000.00	2019/12/30	2022/12/30	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2,280.00	2021/1/21	2024/1/21	否
武汉华启房地产开发有限公司	17,970.00	2019/3/7	2022/3/6	否
武汉华启房地产开发有限公司	7,980.00	2019/3/13	2022/3/13	否
武汉华启房地产开发有限公司	5,000.00	2019/3/26	2022/3/13	否
武汉华启房地产开发有限公司	10,000.00	2019/3/29	2022/3/6	否
武汉华启房地产开发有限公司	9,000.00	2019/4/4	2022/3/13	否
武汉华启房地产开发有限公司	4,000.00	2019/12/30	2022/3/6	否
武汉华启房地产开发有限公司	12,750.00	2020/1/2	2023/1/1	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	18,360.00	2019/12/30	2022/12/25	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	14,688.00	2020/9/14	2022/12/25	否
武汉华怡城房地产开发有限公司	12,852.00	2021/3/1	2022/12/25	否
武汉华中投地产开发有限公司	33,150.00	2020/1/2	2023/1/1	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	140,000.00	2019/1/18	2024/1/17	否
武汉中央商务区投资开发有限公司	25,500.00	2021/12/30	2026/12/30	否
西安紫海置业有限公司	30,010.00	2021/3/29	2024/3/28	否
西安紫海置业有限公司	4,990.00	2021/5/28	2024/5/28	否
西安紫涛置业有限公司	10,000.00	2020/10/10	2023/9/29	否
西安紫涛置业有限公司	6,000.00	2020/11/12	2023/9/29	否
西安紫涛置业有限公司	4,000.00	2021/7/1	2023/9/29	否
长沙懿德房地产有限公司	9,319.89	2021 年 5 月	2024 年 5 月	否

长沙懿德房地产有限公司	1,291.71	2021 年 6 月	2024 年 5 月	否
长沙懿德房地产有限公司	1,813.70	2021 年 7 月	2024 年 5 月	否
长沙懿德房地产有限公司	128.91	2021 年 8 月	2022 年 7 月	否
长沙懿德房地产有限公司	1.60	2021 年 8 月	2022 年 8 月	否
长沙懿德房地产有限公司	952.24	2021 年 8 月	2024 年 5 月	否
长沙懿德房地产有限公司	6.86	2021 年 9 月	2022 年 7 月	否
长沙懿德房地产有限公司	70.18	2021 年 9 月	2022 年 8 月	否
长沙懿德房地产有限公司	205.29	2021 年 9 月	2022 年 9 月	否
长沙懿德房地产有限公司	1,129.17	2021 年 9 月	2024 年 5 月	否
长沙懿德房地产有限公司	17.55	2021 年 10 月	2022 年 9 月	否
长沙懿德房地产有限公司	4.85	2021 年 10 月	2022 年 10 月	否
长沙懿德房地产有限公司	2,554.49	2021 年 10 月	2024 年 5 月	否
长沙懿德房地产有限公司	36.54	2021 年 11 月	2022 年 10 月	否
长沙懿德房地产有限公司	27.23	2021 年 11 月	2022 年 11 月	否
长沙懿德房地产有限公司	2,595.19	2021 年 11 月	2024 年 5 月	否
长沙懿德房地产有限公司	7.30	2021 年 12 月	2022 年 10 月	否
长沙懿德房地产有限公司	46.34	2021 年 12 月	2022 年 11 月	否
长沙懿德房地产有限公司	194.39	2021 年 12 月	2022 年 12 月	否
长沙雍景房地产有限公司	41.84	2021 年 2 月	2024 年 1 月	否
长沙雍景房地产有限公司	1,501.36	2021 年 3 月	2024 年 1 月	否
长沙雍景房地产有限公司	30.54	2021 年 4 月	2022 年 4 月	否

长沙雍景房地产有限公司	19.27	2021 年 5 月	2022 年 5 月	否
长沙雍景房地产有限公司	10.28	2021 年 6 月	2022 年 5 月	否
长沙雍景房地产有限公司	116.15	2021 年 6 月	2022 年 6 月	否
长沙雍景房地产有限公司	171.55	2021 年 6 月	2024 年 1 月	否
长沙雍景房地产有限公司	298.43	2021 年 7 月	2022 年 6 月	否
长沙雍景房地产有限公司	303.52	2021 年 7 月	2024 年 1 月	否
长沙雍景房地产有限公司	218.11	2021 年 8 月	2022 年 7 月	否
长沙雍景房地产有限公司	60.19	2021 年 8 月	2022 年 8 月	否
长沙雍景房地产有限公司	239.24	2021 年 8 月	2024 年 1 月	否
长沙雍景房地产有限公司	3.23	2021 年 9 月	2022 年 6 月	否
长沙雍景房地产有限公司	3.70	2021 年 9 月	2022 年 8 月	否
长沙雍景房地产有限公司	131.49	2021 年 9 月	2022 年 9 月	否
长沙雍景房地产有限公司	152.25	2021 年 9 月	2024 年 1 月	否
长沙雍景房地产有限公司	29.34	2021 年 10 月	2022 年 10 月	否
长沙雍景房地产有限公司	126.94	2021 年 10 月	2024 年 1 月	否
长沙雍景房地产有限公司	2.19	2021 年 11 月	2022 年 9 月	否
长沙雍景房地产有限公司	32.90	2021 年 11 月	2022 年 10 月	否
长沙雍景房地产有限公司	300.38	2021 年 11 月	2022 年 11 月	否
长沙雍景房地产有限公司	68.25	2021 年 11 月	2024 年 1 月	否
长沙雍景房地产有限公司	7.20	2021 年 12 月	2022 年 6 月	否
长沙雍景房地产有限公司	37.67	2021 年 12 月	2022 年 11 月	否

长沙雍景房地产有限公司	37.06	2021 年 12 月	2022 年 12 月	否
珠海华发广昌房产开发有限公司	2,550.00	2021/9/29	2022/9/29	否
珠海景华房地产有限公司	124.97	2021/12/15	2024/12/14	否
珠海景华房地产有限公司	199.54	2021/12/23	2024/12/14	否
珠海琴发实业有限公司	120,000.00	2020/12/2	2025/12/1	否
珠海琴发实业有限公司	90,000.00	2021/1/26	2026/1/26	否
珠海琴发实业有限公司	30,000.00	2021/3/30	2026/3/30	否
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	4,404.00	2019/7/1	2022/6/30	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	26,020.00	2020/1/23	2023/1/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	28,188.78	2020/2/21	2023/1/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	3,730.00	2021/1/1	2022/9/9	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	3,005.07	2021/1/26	2022/1/25	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	296.10	2021/2/24	2022/2/23	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	388.10	2021/4/19	2022/4/18	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	967.73	2021/5/21	2022/5/20	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,126.47	2021/6/18	2022/6/17	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	898.21	2021/7/16	2022/7/15	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	572.88	2021/8/18	2022/8/17	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	821.01	2021/9/18	2022/9/17	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	342.98	2021/10/18	2022/10/17	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	98.60	2021/11/18	2022/11/4	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	129.67	2021/11/18	2022/11/17	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	237.60	2021/12/10	2022/12/9	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	184.71	2021/12/17	2022/12/16	否
珠海市碧湖房地产开发有限公司	740.66	2021/12/21	2022/12/20	否
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	9,175.00	2019/12/20	2022/12/20	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	30,000.00	2021/1/5	2023/9/2	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,586.50	2021/2/2	2022/2/1	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	371.19	2021/2/3	2022/2/2	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,340.77	2021/5/21	2022/5/20	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	5,950.00	2021/5/25	2023/9/2	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2,135.23	2021/6/18	2022/6/17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2,499.02	2021/7/21	2022/7/20	否

珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,066.89	2021/8/18	2022/8/17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	84.92	2021/8/20	2022/8/19	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,653.36	2021/9/18	2022/9/17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,291.19	2021/10/18	2022/10/17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,113.56	2021/11/18	2022/11/17	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,386.06	2021/12/10	2022/12/9	否
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	1,486.40	2021/12/17	2022/12/16	否
珠海正汉置业有限公司	25,000.00	2020/5/9	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	1,450.00	2020/7/10	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	7,800.00	2020/9/8	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	7,802.50	2020/12/4	2023/12/31	否
珠海正汉置业有限公司	40,720.39	2020/12/10	2023/12/31	否
珠海正汉置业有限公司	13,511.90	2021/4/29	2027/5/9	否
珠海正汉置业有限公司	1,349.20	2021/6/18	2026/4/28	否
珠海正汉置业有限公司	7,500.00	2021/7/27	2026/4/28	否
珠海正汉置业有限公司	5,700.00	2021/9/23	2026/4/28	否
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2,500.00	2020/5/18	2021/9/18	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	7,500.00	2020/5/18	2021/10/1	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	6,400.00	2020/6/22	2021/6/21	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	1,200.00	2020/6/22	2021/12/6	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2,300.00	2020/8/12	2021/10/1	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	750.00	2020/8/12	2021/12/6	是
广州市增城区越华房地产开发有限公司	619.82	2020/1/7	2021/1/6	是
广州市增城区越华房地产开发有限公司	1,239.64	2020/1/7	2021/7/6	是
惠州融拓置业有限公司	38.25	2019/12/26	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	76.50	2019/12/26	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	96.50	2020/1/16	2021/6/25	是
惠州融拓置业有限公司	193.00	2020/1/16	2021/12/24	是
惠州融拓置业有限公司	10.13	2020/1/20	2021/6/25	是
惠州融拓置业有限公司	20.25	2020/1/20	2021/12/24	是
惠州融拓置业有限公司	10.55	2020/3/31	2021/6/25	是
惠州融拓置业有限公司	21.10	2020/3/31	2021/12/24	是
惠州融拓置业有限公司	15.25	2020/4/27	2021/6/25	是
惠州融拓置业有限公司	30.50	2020/4/27	2021/12/24	是
惠州融拓置业有限公司	10.38	2020/5/26	2021/6/26	是

惠州融拓置业有限公司	20.75	2020/5/26	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	292.40	2020/6/2	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	292.40	2020/6/2	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	43.65	2020/6/28	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	87.30	2020/6/28	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	33.80	2020/7/17	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	67.60	2020/7/17	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	3,119.33	2020/7/20	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	72.68	2020/8/5	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	145.35	2020/8/5	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	65.55	2020/8/27	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	131.10	2020/8/27	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	109.55	2020/10/16	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	219.10	2020/10/16	2021/12/26	是
惠州融拓置业有限公司	61.83	2020/11/18	2021/6/26	是
惠州融拓置业有限公司	123.65	2020/11/18	2021/12/26	是
深圳融祺投资发展有限公司	36,000.00	2019/12/25	2021/4/1	是
深圳融祺投资发展有限公司	1,400.00	2020/7/8	2021/3/24	是
深圳融祺投资发展有限公司	11,200.00	2020/7/8	2021/5/12	是
苏州禾发房地产开发有限公司	500.00	2017/2/27	2021/6/30	是
苏州禾发房地产开发有限公司	1,250.00	2017/2/27	2021/8/11	是
苏州禾发房地产开发有限公司	300.00	2017/4/27	2021/6/30	是
苏州禾发房地产开发有限公司	750.00	2017/4/27	2021/8/11	是
太仓仁铎房地产开发有限公司	60,030.00	2020/12/30	2021/9/15	是
太仓仁铎房地产开发有限公司	15,013.00	2020/12/30	2021/12/20	是
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	1,984.50	2020/1/8	2021/5/28	是
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	3,057.60	2020/1/8	2021/12/30	是
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	2,940.00	2020/2/10	2021/12/30	是
天津瑞骏房地产开发有限责任公司	3,920.00	2020/3/25	2021/12/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	150.00	2019/8/30	2021/2/28	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	150.00	2019/8/30	2021/8/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	375.00	2019/12/30	2021/6/30	是
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	375.00	2019/12/30	2021/12/30	是
西安紫涛置业有限公司	5,000.00	2020/9/30	2021/6/1	是
西安紫涛置业有限公司	5,000.00	2020/9/30	2021/9/28	是
西安紫涛置业有限公司	5,000.00	2020/10/10	2021/9/28	是
西安紫涛置业有限公司	4,000.00	2020/11/12	2021/9/28	是
珠海琴发实业有限公司	48,000.00	2018/2/2	2021/2/2	是
珠海琴发实业有限公司	7,800.00	2018/2/14	2021/2/14	是
珠海琴发实业有限公司	30,000.00	2018/4/3	2021/4/3	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	734.00	2019/7/1	2021/3/26	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,761.60	2019/7/1	2021/4/1	是

珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	440.40	2019/7/1	2021/8/13	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,835.00	2019/7/1	2021/8/30	是
珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	1,101.00	2019/9/3	2021/11/19	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	980.00	2020/1/23	2021/4/14	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,060.00	2020/2/21	2021/4/14	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2,900.00	2020/7/30	2021/1/14	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2,900.00	2020/7/30	2021/2/26	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,220.00	2020/7/30	2021/7/15	是
珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,280.00	2020/7/30	2021/8/13	是
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,505.00	2020/1/19	2021/11/1	是
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	1,835.00	2020/11/2	2021/8/10	是
珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	1,835.00	2020/11/2	2021/10/21	是
合计	1,629,362.60			

a、经公司第九届董事局第八十六次会议及 2021 年第一次临时股东大会决议批准的《关于公司 2021 年度担保计划的议案》，2021 年度公司及合并报表范围内的子公司按股权比例为联营、合营公司融资提供合计为人民币 207.40 亿元的担保额度；在股东大会批准上述担保计划的前提下，授权公司经营班子根据实际经营需要确定其他联营合营公司（含授权期限内新参股的联营合营公司及 2021 年度担保计划附表未列举但新取得项目的联营合营公司）的具体担保额度。截至 2021 年 12 月 31 日，公司实际为联营合营企业提供担保余额 133.19 亿元，未超出担保额度。

b、本公司为合营企业珠海正汉置业有限公司对外借款和履约保函提供 100% 连带责任担保，同时其股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）以所持珠海正汉置业有限公司股权为本公司提供质押反担保。

2) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年发生额	2020 年发生额	2019 年发生额
珠海华实智远资产管理有限公司*1	出售金融资产和股权投资	199,274.56	-	-
珠海华发实体产业投资控股有限公司*2	出售股权投资	23,534.78	-	-
深圳市维业装饰集团股份有限公司*1	出售股权投资	30,850.00	-	-
华发物业服务集团有限公司	收购股权投资	3,281.72	-	-

华金证券股份有限公司	购买华金证券之曹杨路 430 号办公楼资产	-	-	21,033.72
珠海华发综合发展有限公司	股权收购	-	15,647.80	-
合计		256,941.06	15,647.80	21,033.72

*1 经公司第十届董事局第二次会议审议通过，公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司将其作为有限合伙人/基金份额持有人所持有的 4 家合伙企业的合伙份额及 1 项契约型基金份额协议转让给珠海华实智远资产管理有限公司，拟转让总价款合计为人民币 200,850.45 万元；综合考虑过渡期间新增合伙份额投资及合伙企业分红金额后，实际成交价款合计 199,274.56 万元。

*2 经公司第十届董事局第四次会议审议通过，公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司将其持有的珠海华宜生态科技有限公司 100%股权转让给珠海华发实体产业投资控股有限公司，转让价格为人民币 23,534.78 万元。

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

3) 公司对联营企业增资

公司 2016 年 2 月 16 日召开的第八届董事局第八十九次会议，审议通过《关于公司对珠海华发集团财务有限公司增资暨关联交易的议案》。根据该议案本公司以华发财务公司经中瑞国际资产评估（北京）有限公司以中瑞评报字[2015]100001377 号评估报告评估后的净资产 166,403.28 万元为作价依据，以 83,201,640 元认购华发财务公司 5,000 万元注册资本，增资完成后本公司持有华发财务公司 10%的股权。

公司 2017 年 8 月 29 日召开的第九届董事局第十七次会议，审议通过《关于珠海华发集团财务有限公司增资暨关联交易的议案》。根据该议案本公司以华发财务公司经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具的瑞华珠海审字[2017]40070005 号审计报告的净资产 235,643.98 万元为作价依据，按照每 1 元注册资本对应净资产值 1.57095984 元，以 78,547,992.00 元认购华发财务公司 50,000,000.00 元注册资本，增资完成后本公司持有华发财务公司 10%的股权。

4) 同一控制下企业合并珠海市海川地产有限公司

公司于 2016 年 3 月 8 日召开第八届董事局第九十一次会议审议通过《关于

竞投珠海市海川地产有限公司 49.75% 股权暨关联交易的议案》，本公司以珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司出具的珠荣正[2016]估字第 Z006 号评估报告为作价依据，通过珠海产权交易中心有限责任公司以 596,262,546.00 元的价格竞拍取得珠海市海川地产有限公司增资扩股后 49.75% 股权。

海川地产公司增资扩股前母公司为本公司关联方珠海华发城市运营投资控股有限公司，珠海华发城市运营投资控股有限公司在增资扩股后享有海川地产公司的权益份额增加 238,418,135.43 元。

5) 原子公司引入关联方新股东

公司 2017 年 8 月 29 日召开的第九届董事局第十七次会议，审议通过《关于珠海华发新科技投资控股有限公司增资暨关联交易的议案》。根据该议案，新科技公司拟增资 5,000 万元，本次增资以北京华信众合资产评估有限公司就新科技公司 2016 年 12 月 31 日为基准日出具的华信众合评报字[2017]第 Z-125 号评估报告为依据，每 1 元注册资本对应净资产评估值为 1.079945 元。公司出资 1,079.945 万元认购 1,000 万元注册资本；珠海金融投资控股集团有限公司出资 2,159.890 万元认购 2,000 万元注册资本；珠海华发现代服务投资控股有限公司出资 2,159.890 万元认购 2,000 万元注册资本；珠海华发商贸控股有限公司出资 1,079.945 万元认购 1,000 万元注册资本；珠海华金资本股份有限公司出资 2,159.890 万元认购 2,000 万元注册资本。增资完成后，公司持有新科技公司 30% 的股权。

6) 与关联方共同出资设立华金文化传媒专项股权投资基金

经公司董事局主席批准，公司之子公司华发华宜与华金领创、珠海铎盈共同发起设立华金文化传媒专项股权投资基金（以下简称“文化传媒基金”）。文化传媒基金认缴出资规模为 2,745 万元，其中：华金领创作为普通合伙人认缴出资 200 万元，占合伙人认缴出资总额的 7.28%；华发华宜作为有限合伙人认缴出资 1,745 万元，占合伙人认缴出资总额的 63.57%；珠海铎盈作为有限合伙人认缴出资 800 万元，占合伙人认缴出资总额的 29.15%。

7) 与关联方共同参与投资珠海知行并进文化产业投资基金

根据 2017 年 8 月 9 日召开的第九届董事局第十六次会议，审议通过《关于参与投资珠海知行并进文化产业投资基金暨关联交易的议案》。根据该议案华发

华宜拟与珠海华金创新以及珠海铎盈作为基金管理人所管理的基金“珠海华金阿尔法一号基金合伙企业（有限合伙）”（以下简称“阿尔法一号”）共同参与投资珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）（以下简称“知行并进基金”）。知行并进基金拟定的规模为 50.5 亿元，现已经认缴 15.15 亿元，本次拟新增认缴出资 10.10 亿元，其中：华金创新作为普通合伙人累计认缴出资不超过 505.05 万元，占基金规模的 0.1%；华发华宜作为有限合伙人，认缴出资 6 亿元，占累计已认缴出资的 23.8%；阿尔法一号作为有限合伙人认缴出资 4 亿元，占累计已认缴出资的 15.8%。截至 2018 年 12 月 31 日，华发华宜已经认缴出资 4 亿元。

8) 提供城市更新改造项目咨询服务

根据 2016 年 10 月 25 日召开的第八届董事局第一百零六次会议及 2016 年 11 月 10 日召开的 2016 年第四次临时股东大会，审议通过《关于签署<城市更新改造项目咨询服务年度合作协议>暨关联交易的议案》，由公司之子公司华发更新为华发城市运营及其下属子公司提供城市更新改造咨询服务。

依据年度合作协议的约定，并经公司 2016 年第四次临时股东大会授权，华发更新与华发城市运营之子公司华毓投资、华发城市之心就单个更新项目签订了《咨询服务协议》。

与华毓投资签订《北山更新改造项目咨询服务协议》，根据该协议咨询服务费按照本项目拆迁总成本的 2%计算、项目拆迁安置总成本低于同等区位土地拍卖市场价格时，差额的 2%作为项目奖金。2017 年度和 2018 年度分别向华毓投资收取咨询服务费 1,545 万元和 162.00 万元。

与华发城市之心分别签订了《城市之心核心区更新改造项目咨询服务协议》、《城市之心南山区更新改造项目咨询服务协议》、《城市之心吉大中心区更新改造项目咨询服务协议》，根据该等协议服务费按照本项目拆迁总成本的 2%计算、项目拆迁安置总成本低于同等区位土地拍卖市场价格时，差额的 2%作为项目奖金。2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月分别向华发城市之心合计收取咨询服务费 3,456 万元、5,153.00 万元和 4,253.00 万元。

9) 聘请同一实际控制人下的关联方提供中介服务

经公司第九届董事局第三十一次会议及 2018 年第四次临时股东大会审议，公司通过了拟非公开发行金额不超过 60 亿元的公司债券的相关议案，并审议通

过聘请发行公司债券主承销商暨关联交易的议案。

10) 向关联方增资并构成同一控制下企业合并

公司 2018 年 12 月 7 日召开的第九届董事局第四十二次会议审议同意全资子公司珠海华亿投资有限公司参与竞拍珠海十字门城建有限公司挂牌的增资 50.00% 股权标的。珠海华亿投资有限公司于 2018 年 12 月 12 日通过广东联合产权交易中心以人民币 351,498.00 万元成功竞得珠海十字门城建有限公司挂牌的 50.00% 股权。2018 年 12 月 13 日召开的公司第九届董事局第四十三次会议审议通过签订《增资协议》的议案，上述关联交易经 2018 年 12 月 24 日召开的 2018 年第十次临时股东大会决议通过。

11) 与关联方共同出资设立珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）

根据公司 2018 年 1 月 24 日召开的第九届董事局第二十四次会议审议通过的《关于投资设立珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）暨关联交易的议案》。本公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司与珠海铨盈投资有限公司共同投资设立珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“华金同达”）。华金同达认缴出资规模 5.01 亿元人民币，其中，铨盈投资作为普通合伙人，认缴出资 100 万元，占基金规模的 0.2%；华发华宜作为有限合伙人认缴出资 5 亿元，占基金规模的 99.8%。

12) 子公司向关联方股东减资

根据 2018 年 11 月 6 日召开的第九届董事局第三十九次会议审议通过的《关于对珠海市海川地产有限公司减资暨关联交易的议案》，公司控股子公司珠海市海川地产有限公司注册资本（实收）由 696,262,546.00 元减少至 10,000,000.00 元，其中向关联方股东珠海华发城市运营投资控股有限公司减资人民币 342,656,273.00 元。

13) 关于参与投资华金国际信贷（开曼）有限合伙企业暨关联交易

根据发行人 2019 年 3 月 28 日第九届董事局第三十二次会议审议通过的《关于参与投资华金国际信贷（开曼）有限合伙企业暨关联交易的公告》。发行人全资子公司 GuangJuanInvestmentHoldingLimited（中文译名：光隼投资控股有限公司，以下简称“光隼投资”）作为新有限合伙人参与投资了华金国际信贷（开曼）

有限合伙企业（英文名：HuajinInternationalCredit(Cayman)LP，以下简称“基金”）并签订了《关于华金国际信贷（开曼）有限合伙企业经修订及重述的有限合伙协议》。鉴于基金现有项目已全部完成，且在未来没有新的投资项目，光隼投资拟以赎回在基金的全部份额的形式退出基金。光隼投资于 2019 年 7 月 10 日收到基金的回函，同意光隼投资赎回在基金中的全部权益，于 2019 年 7 月 16 日收到赎回金额。

14）与关联方共同参与投资珠海华实创业实体产业发展投资基金

根据发行人 2019 年 6 月 6 日第九届董事局第五十三次会议及 2019 年 6 月 21 日召开的 2019 年第四次临时股东大会，审议通过的《关于参与投资珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）暨关联交易的议案》。发行人全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司拟作为新增有限合伙人参与投资珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）。华实基金规模为 6.02 亿元人民币，其中，珠海华金领创基金管理有限公司担任普通合伙人（GP）、执行事务合伙人及管理人并认缴出资 200 万元人民币，珠海铨盈投资有限公司作为有限合伙人（LP）认缴出资 0.5 亿元人民币，华发华宜作为新增有限合伙人（LP）认缴出资 5.5 亿元人民币。

15）资产交易

根据发行人 2020 年 6 月 5 日第九届董事局第七十二次会议及 2020 年 6 月 29 日召开的 2020 年第四次临时股东大会，审议通过的《关于子公司向关联方出售资产暨关联交易的议案》。公司控股子公司上海华泓尚隆房地产开发有限公司（以下简称“华泓尚隆”）拟将位于上海市静安区万荣路 1099 号、汶水路 265 号、263 号、261 号的上海静安华邸项目项下 38#、39#、40#、41#办公楼及配套的地下产权停车位、机械车位使用权出售给公司关联方上海华锴股权投资有限公司。交易标的总建筑面积约 34,645.11 m²，交易作价人民币 1,122,815,468 元。截至 2020 年 6 月 30 日，已收诚意金 1.47 亿元。

16）向子公司单方增资

根据发行人 2020 年 9 月 4 日第九届董事局第七十六次会议和 2020 年 9 月 21 日召开的 2020 年第六次临时股东大会审议通过，发行人全资子公司珠海华亿投资有限公司（以下简称“珠海华亿”）对控股子公司珠海十字门城建有限公司

（以下简称“十字门城建”）进行现金增资；十字门城建为公司控制的下属公司，本次增资前，珠海华亿持有其 50%的股权，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司（珠海华发集团有限公司子公司，以下简称“十字门控股”）持有其 50%股权；增资完成后，十字门城建注册资本由 2,000 万元增加至 4,000 万元，公司对十字门城建持股比例变更为 75%。根据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信评报字[2020]第 A0425 号《评估报告》，本次增资价款为人民币 707,068.81 万元。

17) 向子公司同股比增资

经公司 2020 年 12 月 9 日第九届董事局第八十三次会议和 2020 年 12 月 25 日召开的 2020 年第九次临时股东大会审议通过，公司与关联方珠海华发城市运营投资控股有限公司按持股比例向公司控股子公司珠海市海川地产有限公司进行增资，双方均增资 12,295.70 万元，增资后海川公司的注册资本为人民币 25,714.97 万元，上述增资均以现金方式进行。

18) 出售子公司股权

公司第九届董事局第八十二次会议审议通过了《关于出售子公司股权暨关联交易的议案》，公司将持有的珠海华发景龙建设有限公司 50%股权及公司全资子公司珠海华薇投资有限公司（以下简称“华薇投资”）持有的建泰建设有限公司 40%股权出售给深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“维业股份”），维业股份拟支付现金 30,850.00 万元购买上述股权。公司及华薇投资就上述股权转让事宜与维业股份签署《支付现金购买资产协议》。公司与维业股份对上述交易对价支付方式、业绩补偿承诺期限及补偿金额、减值测试及补偿等条款等进行变更并签署《支付现金购买资产协议补充协议》。除上述变更外，各方仍按照《支付现金购买资产协议》的约定执行。

19) 开展购房尾款收益权融资业务暨关联交易

公司 2021 年 3 月 22 日召开的第九届董事局第八十五次会议审议通过了《关于公司开展购房尾款收益权融资业务暨关联交易的议案》，同意公司部分下属子公司通过将其名下项目销售过程中形成的购房尾款收益权资产转让给华金国际商业保理（珠海）有限公司（以下简称“华金保理”），华金保理向项目公司支付转让价款的方式进行融资。本次融资规模不超过人民币 2.63 亿元（含本数，下

同)，融资成本不超过 7%/年，融资期限不超过 1 年。

（3）关联交易履行相关程序情况

发行人上述关联交易均根据交易金额，提交相应的各级授权机构审议，履行了相应的审批义务。其中日常关联交易，均已经发行人第九届董事局第二十九次会议、第九届董事局第三十一次会议、第九届董事局第四十六次会议、第九届董事局第四十七次会议、第九届董事局第四十八次会议、第九届董事局第四十九次会议、第九届董事局第五十二次会议、第九届董事局第五十三次会议、第九届董事局第七十二次会议、第九届董事局第七十六次会议、第九届董事局第八十二次会议、第九届董事局第八十三次、第九届董事局第八十五次会议等审议确认，并由独立董事发表意见。

（4）减少及规范关联交易的措施

报告期内，发行人建立了以下措施减少及规范关联交易：

1）为规范关联交易，发行人通过《公司章程》对关联交易行为进行了明确的规范与控制：

①公司章程中关于股东大会表决关联交易的规定

公司章程第八十条规定：股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

②公司章程中关于关联交易中关联董事或关联企业义务的规定

公司章程第一百零二条规定：董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事局批准同意，均应当尽快向董事局披露其关联关系的性质和程度。

除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事局作了披露，并且董事局在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但对方是善意第三人的情况下除外。

③公司章程中关于独立董事对关联交易决策权利的规定

公司章程第一百一十八条赋予了独立董事关于重大关联交易决策的特别职权：重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元且高于公司最

近经审计净资产值的 0.5%的关联交易）应当由二分之一以上独立董事同意后，方可提交董事局讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

公司章程第一百一十九条规定独立董事应当对以下重大事项发表独立意见：

公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元且高于公司最近经审计净资产值的 0.5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款。

④公司章程中关于董事局表决关联交易的规定

公司章程第一百三十八条规定：董事与董事局会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该次董事局会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事局会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事局会议的无关联董事人数不足三人的，应当将该事项提交股东大会审议。

2) 除《公司章程》外，公司专门制订了《珠海华发实业股份有限公司关联交易管理制度》（以下简称“《管理制度》”），对关联交易加以规范及控制：

①关于关联交易定价的规定

《管理制度》第八条规定：关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

②关于关联交易决策权限的规定

《管理制度》第十四条规定关联交易决策权限为：公司与关联自然人发生的交易金额不满 30 万元，或者与关联法人发生的交易金额不满 300 万元或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以下（以较高者为准）的关联交易由公司董事局主席批准；公司与关联方发生的交易除上述以外的关联交易且交易金额在 3,000 万元（含本数）以下或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%（含本数）的以下的关联交易，由公司董事局审议批准；公司与关联方发生的交易金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，由公司董事局向股东大会提交议案，并经股东大会审议批准。

(七) 对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保余额为 1,695,830.68 万元，占期末净资产的比例为 16.09%。发行人对外担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保余额	关联关系
珠海正汉置业有限公司	2020-5-9	2027-5-9	连带责任担保	25,000.00	合营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2019-12-30	2022-12-30	连带责任担保	37,500.00	联营企业
惠州融拓置业有限公司	2019-12-26	2022-12-25	连带责任担保	1,071.00	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-1-16	2022-12-25	连带责任担保	2,702.00	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-1-20	2022-12-25	连带责任担保	283.50	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-3-31	2022-12-25	连带责任担保	295.40	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-4-27	2023-4-27	连带责任担保	427.00	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2019-11-25	2027-9-25	连带责任担保	3,620.91	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2019-12-13	2027-9-25	连带责任担保	467.40	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2020-1-20	2027-9-25	连带责任担保	220.30	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2020-1-21	2027-9-25	连带责任担保	146.87	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2020-2-24	2027-9-25	连带责任担保	561.57	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2020-2-25	2027-9-25	连带责任担保	561.57	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2020-4-2	2027-9-25	连带责任担保	473.10	合营企业
广州市增城区越华房地产开发有限公司	2020-1-7	2023-1-7	连带责任担保	4,132.12	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-5-26	2023-5-26	连带责任担保	290.50	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-6-2	2022-12-26	连带责任担保	511.70	合营企业
广州市增城区越华房地产开发有限公司	2020-6-2	2023-5-31	连带责任担保	32,000.00	合营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2020-6-22	2023-6-21	连带责任担保	500.00	联营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-6-28	2022-12-26	连带责任担保	1,222.20	合营企业
广州市润晔置业有限公司	2020-7-7	2023-6-30	连带责任担保	1,396.75	联营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-7-17	2022-12-26	连带责任担保	946.40	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-7-20	2022-12-26	连带责任担保	23,033.20	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-7-10	2027-5-9	连带责任担保	1,450.00	合营企业
广州市润晔置业有限公司	2020-8-3	2023-6-30	连带责任担保	1,480.20	联营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-8-5	2022-12-26	连带责任担保	2,034.90	合营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2020-8-12	2025-5-13	连带责任担保	10,586.00	联营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-8-27	2022-12-26	连带责任担保	1,835.40	合营企业
广州市润晔置业有限公司	2020-8-13	2023-6-30	连带责任担保	1,107.49	联营企业
广州市润晔置业有限公司	2020-9-15	2023-6-30	连带责任担保	985.05	联营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-9-8	2027-5-9	连带责任担保	7,800.00	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-10-16	2022-12-26	连带责任担保	3,067.40	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2020-11-18	2022-12-26	连带责任担保	1,731.10	合营企业
广州市润晔置业有限公司	2020-11-12	2023-6-30	连带责任担保	1,975.65	联营企业
广州市润晔置业有限公司	2020-9-27	2023-6-30	连带责任担保	441.00	联营企业
广州市润晔置业有限公司	2020-12-1	2023-6-30	连带责任担保	776.06	联营企业

珠海琴发实业有限公司	2020-12-2	2025-12-1	连带责任担保	200,000.00	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2020-12-18	2027-9-25	连带责任担保	473.10	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-4	2023-12-31	连带责任担保	3,901.25	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-4	2023-12-31	连带责任担保	3,901.25	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-10	2023-12-31	连带责任担保	9,753.13	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-10	2023-12-31	连带责任担保	9,753.13	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-10	2023-12-31	连带责任担保	9,753.13	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-10	2023-12-31	连带责任担保	1,950.63	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-10	2023-12-31	连带责任担保	3,566.13	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-10	2023-12-31	连带责任担保	1,620.97	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-10	2023-12-31	连带责任担保	648.39	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-10	2023-12-31	连带责任担保	648.39	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2020-12-10	2023-12-31	连带责任担保	3,026.50	合营企业
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2021-1-21	2024-1-21	连带责任担保	12,996.17	联营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2021-1-4	2023-6-21	连带责任担保	892.00	联营企业
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2021-1-4	2023-6-21	连带责任担保	1,728.00	联营企业
珠海琴发实业有限公司	2021-1-26	2026-1-26	连带责任担保	150,000.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-1-5	2023-9-2	连带责任担保	39,500.00	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2021-1-14	2022-12-26	连带责任担保	6,300.00	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-1-21	2027-9-25	连带责任担保	475.00	合营企业
广州市润晔置业有限公司	2021-2-4	2023-6-30	连带责任担保	4,713.49	联营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-2-24	2027-11-25	连带责任担保	475.00	合营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-2-20	2024-1-20	连带责任担保	76.85	联营企业
广州市润晔置业有限公司	2021-3-3	2023-6-30	连带责任担保	360.77	联营企业
珠海琴发实业有限公司	2021-3-30	2026-3-30	连带责任担保	50,000.00	合营企业
西安紫海置业有限公司	2021-3-29	2024-3-28	连带责任担保	38,420.00	联营企业
惠州融拓置业有限公司	2021-3-22	2022-12-26	连带责任担保	3,750.00	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2021-3-22	2022-12-26	连带责任担保	11,250.00	合营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-3-8	2024-1-20	连带责任担保	2,757.60	联营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-3-31	2027-9-25	连带责任担保	665.00	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-4-2	2027-9-25	连带责任担保	777.41	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2021-4-15	2022-12-26	连带责任担保	6,225.00	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2021-4-23	2022-12-26	连带责任担保	3,900.00	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2021-4-29	2027-5-9	连带责任担保	12,160.71	合营企业
惠州和汇置业有限公司	2020-12-25	2023-12-25	连带责任担保	10,000.00	合营企业
惠州和汇置业有限公司	2020-12-30	2023-12-29	连带责任担保	25,000.00	合营企业
惠州和汇置业有限公司	2021-1-5	2023-7-3	连带责任担保	75,000.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-5-25	2023-9-2	连带责任担保	11,900.00	合营企业
西安紫海置业有限公司	2021-5-28	2024-5-28	连带责任担保	6,880.00	联营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-5-17	2025-12-18	连带责任担保	106.18	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2021-5-14	2022-12-26	连带责任担保	846.00	合营企业

长沙懿德房地产有限公司	2021-5-31	2024-5-30	连带责任担保	3,020.18	联营企业
杭州锦瑜置业有限公司	2020-2-26	2023-2-25	连带责任担保	5,900.00	合营企业
杭州锦瑜置业有限公司	2020-3-18	2023-2-25	连带责任担保	10,000.00	合营企业
杭州锦瑜置业有限公司	2020-4-1	2023-2-25	连带责任担保	12,200.00	合营企业
杭州锦瑜置业有限公司	2020-4-21	2023-2-25	连带责任担保	3,700.00	合营企业
杭州锦瑜置业有限公司	2020-4-24	2023-2-25	连带责任担保	100.00	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2021-6-25	2022-12-26	连带责任担保	12,573.00	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-6-22	2024-5-30	连带责任担保	1,173.74	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-6-25	2024-5-30	连带责任担保	31.87	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-6-10	2024-1-20	连带责任担保	96.94	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-6-17	2024-1-20	连带责任担保	218.16	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-6-10	2024-5-30	连带责任担保	1,291.79	联营企业
珠海正汉置业有限公司	2021-6-18	2026-4-28	连带责任担保	1,214.28	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-7-27	2027-9-25	连带责任担保	899.83	合营企业
惠州融拓置业有限公司	2021-7-23	2022-12-26	连带责任担保	285.60	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-7-13	2024-5-30	连带责任担保	3,331.28	联营企业
珠海正汉置业有限公司	2021-7-27	2026-4-28	连带责任担保	6,750.00	合营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-7-14	2024-1-20	连带责任担保	557.49	联营企业
交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	2021-6-29	2024-10-8	连带责任担保	5,992.00	联营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-8-26	2027-9-25	连带责任担保	159.53	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-8-12	2024-5-30	连带责任担保	1,749.01	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-8-12	2024-1-20	连带责任担保	439.41	联营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-9-15	2027-9-25	连带责任担保	465.50	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-9-28	2027-9-25	连带责任担保	371.68	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-9-13	2024-5-30	连带责任担保	876.82	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-9-27	2024-5-30	连带责任担保	1,197.16	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-9-13	2024-1-20	连带责任担保	64.76	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-9-27	2024-1-20	连带责任担保	214.87	联营企业
珠海正汉置业有限公司	2021-9-23	2026-4-28	连带责任担保	5,130.00	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-10-14	2024-5-30	连带责任担保	4,952.58	联营企业
惠州融拓置业有限公司	2021-10-19	2022-12-26	连带责任担保	11,200.00	合营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-10-21	2024-1-20	连带责任担保	246.12	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-10-22	2022-10-12	连带责任担保	9.90	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-10-22	2022-10-12	连带责任担保	6.60	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-10-22	2022-10-12	连带责任担保	40.93	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-10-22	2022-10-12	连带责任担保	12.36	联营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-10-28	2027-9-25	连带责任担保	1,483.76	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-10-18	2022-10-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-10-18	2022-10-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-10-18	2022-10-17	连带责任担保	61.79	合营企业

珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-10-18	2022-10-17	连带责任担保	233.40	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2021-10-18	2022-10-17	连带责任担保	281.58	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2021-10-18	2022-10-17	连带责任担保	61.40	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-12	2024-5-30	连带责任担保	921.15	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-26	2024-5-30	连带责任担保	4,110.34	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-10	2022-10-12	连带责任担保	15.30	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-11	2022-11-10	连带责任担保	6.77	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-11	2022-10-12	连带责任担保	8.86	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-11	2022-10-12	连带责任担保	8.86	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-11	2022-10-12	连带责任担保	18.66	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-17	2022-10-12	连带责任担保	13.01	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-29	2022-11-10	连带责任担保	15.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-26	2022-11-9	连带责任担保	19.80	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-26	2022-11-10	连带责任担保	7.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-26	2022-11-10	连带责任担保	7.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-11-19	2022-10-12	连带责任担保	9.90	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-12	2024-1-20	连带责任担保	132.32	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-4	2022-10-12	连带责任担保	58.50	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-11	2022-11-10	连带责任担保	90.72	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-17	2022-11-10	连带责任担保	395.55	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-17	2022-11-10	连带责任担保	12.94	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-29	2022-11-10	连带责任担保	24.71	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-29	2022-11-10	连带责任担保	14.15	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-29	2022-10-12	连带责任担保	8.64	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-26	2022-11-10	连带责任担保	7.00	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-24	2022-11-10	连带责任担保	54.79	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-11-23	2022-11-10	连带责任担保	13.16	联营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-11-18	2022-11-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-11-18	2022-11-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-11-18	2022-11-17	连带责任担保	117.56	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2021-11-18	2022-11-4	连带责任担保	98.60	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2021-11-18	2022-11-17	连带责任担保	129.67	合营企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	2019-1-18	2024-1-17	连带责任担保	90,000.00	合营企业
武汉华中投地产开发有限公司	2020-1-2	2023-1-1	连带责任担保	65,000.00	合营企业
武汉华怡城房地产开发有限公司	2019-12-30	2022-12-25	连带责任担保	35,200.00	合营企业
武汉华怡城房地产开发有限公司	2020-9-14	2022-12-25	连带责任担保	24,420.00	合营企业
武汉华怡城房地产开发有限公司	2021-3-1	2022-12-25	连带责任担保	21,380.00	合营企业
武汉华启房地产开发有限公司	2020-1-2	2023-1-1	连带责任担保	25,000.00	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2021-12-16	2027-9-25	连带责任担保	150.34	合营企业

长沙懿德房地产有限公司	2021-12-6	2022-11-10	连带责任担保	9.98	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-6	2022-11-10	连带责任担保	16.54	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-7	2022-11-10	连带责任担保	6.42	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-7	2022-11-10	连带责任担保	18.50	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-7	2022-10-12	连带责任担保	4.90	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-10	2022-10-12	连带责任担保	9.99	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-13	2022-12-10	连带责任担保	12.80	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-23	2022-12-10	连带责任担保	59.12	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-24	2022-12-10	连带责任担保	9.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-24	2022-12-10	连带责任担保	88.30	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-24	2022-12-10	连带责任担保	44.70	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-27	2022-11-10	连带责任担保	27.11	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-28	2022-12-10	连带责任担保	9.50	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-28	2022-12-10	连带责任担保	19.98	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-28	2022-11-10	连带责任担保	16.03	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-28	2022-12-10	连带责任担保	91.92	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-28	2022-12-10	连带责任担保	29.92	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2021-12-28	2022-12-10	连带责任担保	31.47	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-12-9	2022-11-10	连带责任担保	13.91	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-12-9	2022-11-10	连带责任担保	40.08	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-12-9	2022-11-10	连带责任担保	14.89	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-12-23	2022-12-10	连带责任担保	20.03	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-12-23	2022-12-10	连带责任担保	9.66	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-12-27	2022-12-10	连带责任担保	9.89	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-12-28	2022-12-10	连带责任担保	18.77	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-12-28	2022-12-10	连带责任担保	17.28	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2021-12-29	2022-11-10	连带责任担保	8.00	联营企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	2021-12-30	2026-12-30	连带责任担保	42,500.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-12-10	2022-12-9	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-12-10	2022-12-9	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-12-10	2022-12-9	连带责任担保	390.06	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-12-17	2022-12-16	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-12-17	2022-12-16	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2021-12-17	2022-12-16	连带责任担保	490.40	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2021-12-10	2022-12-9	连带责任担保	237.60	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2021-12-17	2022-12-16	连带责任担保	184.71	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2021-12-21	2022-12-20	连带责任担保	240.66	合营企业

珠海市碧湖房地产开发有限公司	2021-12-21	2022-12-20	连带责任担保	500.00	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2022-1-4	2026-4-28	连带责任担保	8,820.00	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-14	2024-5-30	连带责任担保	5,037.24	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-1-14	2024-1-20	连带责任担保	674.33	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-17	2024-5-30	连带责任担保	3,351.25	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-20	2024-5-30	连带责任担保	2,675.46	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-26	2023-1-10	连带责任担保	18.84	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-27	2023-1-10	连带责任担保	7.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-25	2023-1-10	连带责任担保	128.94	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-25	2023-1-10	连带责任担保	7.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-25	2023-1-10	连带责任担保	39.03	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-25	2023-1-10	连带责任担保	24.75	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-25	2023-1-10	连带责任担保	9.90	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-20	2022-12-10	连带责任担保	41.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-20	2023-1-10	连带责任担保	115.84	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-18	2023-1-10	连带责任担保	314.19	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-11	2023-1-10	连带责任担保	464.35	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-1-12	2022-12-10	连带责任担保	9.86	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-1-25	2023-1-10	连带责任担保	6.60	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-1-25	2023-1-10	连带责任担保	7.00	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-1-25	2023-1-10	连带责任担保	7.00	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-1-20	2023-1-10	连带责任担保	328.75	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-1-20	2023-1-10	连带责任担保	25.95	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-1-20	2022-12-10	连带责任担保	18.75	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-1-20	2024-1-20	连带责任担保	1,339.74	联营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	12.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	62.20	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	51.80	合营企业

珠海市碧湖房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	279.80	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	195.72	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	395.00	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2022-1-18	2023-1-17	连带责任担保	269.47	合营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2022-1-21	2023-1-20	连带责任担保	216.20	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-2-28	2023-2-10	连带责任担保	19.48	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-2-16	2022-12-10	连带责任担保	60.68	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-2-15	2023-1-10	连带责任担保	10.50	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-2-16	2023-1-10	连带责任担保	41.25	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-2-21	2024-1-20	连带责任担保	282.99	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-2-21	2024-5-30	连带责任担保	417.18	联营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2022-2-18	2023-2-17	连带责任担保	148.58	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2022-3-8	2027-9-25	连带责任担保	832.54	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2022-3-9	2027-9-25	连带责任担保	475.00	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2022-3-11	2026-4-28	连带责任担保	9,000.00	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-3-22	2023-3-10	连带责任担保	25.90	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-3-15	2022-12-10	连带责任担保	73.46	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-3-15	2023-2-10	连带责任担保	65.36	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-3-17	2023-2-10	连带责任担保	26.47	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-3-3	2023-2-10	连带责任担保	13.89	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-3-15	2024-1-20	连带责任担保	23.30	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-3-16	2023-2-10	连带责任担保	27.67	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-3-10	2023-2-10	连带责任担保	55.41	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-3-14	2024-5-30	连带责任担保	763.73	联营企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	2022-3-21	2023-3-17	连带责任担保	123.78	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2022-4-2	2026-4-28	连带责任担保	1,980.00	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-4-21	2024-5-30	连带责任担保	16.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-4-27	2024-5-30	连带责任担保	94.68	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-4-24	2024-1-20	连带责任担保	133.79	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-4-24	2024-1-20	连带责任担保	200.90	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-4-15	2024-1-20	连带责任担保	398.98	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-4-26	2024-5-30	连带责任担保	1,890.33	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-4-15	2024-5-30	连带责任担保	421.92	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-4-28	2024-5-30	连带责任担保	8.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-4-28	2024-5-30	连带责任担保	10.73	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-4-28	2024-5-30	连带责任担保	19.22	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-4-28	2024-5-30	连带责任担保	23.10	联营企业
珠海华发新城置业有限公司	2022-5-6	2025-3-9	连带责任担保	4,164.65	联营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2022-5-24	2027-9-25	连带责任担保	5,700.00	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2022-5-24	2027-9-25	连带责任担保	3,800.00	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-25	2023-2-10	连带责任担保	27.79	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-25	2023-5-10	连带责任担保	27.79	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-24	2023-4-10	连带责任担保	12.48	联营企业

长沙懿德房地产有限公司	2022-5-20	2023-5-10	连带责任担保	8.29	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-20	2023-5-10	连带责任担保	9.01	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-17	2023-5-10	连带责任担保	8.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-17	2023-5-10	连带责任担保	8.00	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-13	2023-5-10	连带责任担保	54.10	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-12	2023-4-10	连带责任担保	292.21	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-13	2023-3-10	连带责任担保	74.12	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-13	2023-5-10	连带责任担保	8.32	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-6	2023-4-10	连带责任担保	52.18	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-6	2023-4-10	连带责任担保	18.49	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-6	2023-4-10	连带责任担保	23.95	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-6	2023-4-10	连带责任担保	7.74	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-6	2023-4-10	连带责任担保	13.12	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-6	2023-4-10	连带责任担保	14.98	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-6	2023-4-10	连带责任担保	108.49	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-5-23	2023-5-10	连带责任担保	710.34	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-5-20	2023-4-10	连带责任担保	55.41	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-5-13	2023-5-10	连带责任担保	45.16	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-5-10	2023-5-10	连带责任担保	10.50	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-5-6	2023-4-10	连带责任担保	187.99	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-5-17	2024-1-20	连带责任担保	399.99	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-27	2024-5-30	连带责任担保	3,451.64	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-5-17	2024-5-30	连带责任担保	1,668.44	联营企业
珠海正汉置业有限公司	2022-5-30	2027-5-29	连带责任担保	11,000.00	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2022-5-30	2026-4-28	连带责任担保	7,830.00	合营企业
珠海华发新城置业有限公司	2020-3-10	2025-3-9	连带责任担保	8,768.40	联营企业
珠海华发新城置业有限公司	2020-5-21	2025-3-9	连带责任担保	13,775.06	联营企业
珠海华发新城置业有限公司	2020-5-29	2025-3-9	连带责任担保	24,000.00	联营企业
珠海华发新城置业有限公司	2020-12-14	2025-3-9	连带责任担保	3,760.00	联营企业
珠海华发新城置业有限公司	2021-1-15	2025-3-9	连带责任担保	3,400.00	联营企业
珠海华发新城置业有限公司	2021-7-20	2025-3-9	连带责任担保	4,700.00	联营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-5-18	2023-5-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-5-18	2023-5-17	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-5-18	2023-5-17	连带责任担保	476.17	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-5-18	2023-5-17	连带责任担保	35.10	合营企业
广州海灏科技产业营运有限公司	2022-5-31	2037-5-30	连带责任担保	20,000.00	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2022-6-20	2027-9-25	连带责任担保	360.00	合营企业
珠海华发新城置业有限公司	2022-6-20	2025-3-9	连带责任担保	2,844.30	联营企业
广州海灏科技产业营运有限公司	2022-6-24	2037-5-30	连带责任担保	25,040.27	合营企业

长沙雍景房地产有限公司	2022-6-1	2023-4-10	连带责任担保	10.69	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-6-7	2023-5-10	连带责任担保	34.73	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-6-8	2023-5-10	连带责任担保	19.93	联营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-6-17	2023-6-16	连带责任担保	64.30	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-6-17	2023-6-16	连带责任担保	498.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-6-17	2023-6-16	连带责任担保	2.21	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2022-4-27	2023-1-27	连带责任担保	1,231.96	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2022-4-27	2023-4-27	连带责任担保	821.67	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2022-4-27	2023-4-27	连带责任担保	569.02	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2022-4-27	2023-4-27	连带责任担保	821.30	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2022-4-27	2023-1-27	连带责任担保	1,232.51	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2022-4-27	2023-1-27	连带责任担保	853.52	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2021-12-13	2024-7-22	连带责任担保	3,198.95	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2021-11-23	2024-7-22	连带责任担保	5,700.00	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2021-10-27	2024-7-22	连带责任担保	750.00	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2021-9-27	2024-7-22	连带责任担保	7,600.00	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2021-8-24	2024-7-22	连带责任担保	5,700.00	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2021-8-10	2024-7-22	连带责任担保	9,500.00	合营企业
珠海雍景华越房地产有限公司	2021-7-27	2024-7-22	连带责任担保	1,551.05	合营企业
珠海景华房地产有限公司	2022-7-8	2025-7-7	连带责任担保	11,999.30	合营企业
南京华崧房地产开发有限公司	2022-7-15	2024-7-15	连带责任担保	40,000.00	#N/A
珠海景华房地产有限公司	2022-7-22	2025-7-7	连带责任担保	3,542.44	合营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-7-6	2024-5-30	连带责任担保	936.93	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-7-6	2024-1-20	连带责任担保	562.25	联营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-7-22	2024-1-20	连带责任担保	1,496.41	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-7-22	2024-5-30	连带责任担保	3,840.98	联营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2022-7-29	2029-11-25	连带责任担保	1,597.15	合营企业
珠海华发新城置业有限公司	2022-7-28	2025-3-9	连带责任担保	1,726.54	联营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-7-18	2023-7-17	连带责任担保	62.60	合营企业
珠海景华房地产有限公司	2022-8-24	2025-7-7	连带责任担保	11,513.81	合营企业
珠海景华房地产有限公司	2022-8-25	2027-5-29	连带责任担保	463.98	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2022-8-12	2024-1-20	连带责任担保	9,700.00	合营企业
长沙雍景房地产有限公司	2022-8-15	2024-5-30	连带责任担保	721.51	联营企业
长沙懿德房地产有限公司	2022-8-17	2023-6-7	连带责任担保	4,780.25	联营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-8-18	2023-8-17	连带责任担保	143.91	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-8-18	2023-8-17	连带责任担保	47.70	合营企业

珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-8-18	2023-8-17	连带责任担保	38.40	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-8-18	2023-8-17	连带责任担保	45.60	合营企业
珠海景华房地产有限公司	2022-9-9	2025-7-7	连带责任担保	3,028.32	合营企业
武汉华启房地产开发有限公司	2022-9-16	2052-9-15	连带责任担保	7,000.00	合营企业
上海信浦东岸置业有限公司	2022-9-19	2029-11-25	连带责任担保	400.00	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2022-9-23	2027-5-29	连带责任担保	9,700.00	合营企业
珠海正汉置业有限公司	2022-9-30	2027-5-29	连带责任担保	34,250.00	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-9-19	2023-9-18	连带责任担保	251.14	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-9-19	2023-9-18	连带责任担保	32.90	合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	2022-9-19	2023-9-18	连带责任担保	175.80	合营企业

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保中主要被担保企业情况如下：

珠海琴发实业有限公司成立于 2012 年 12 月 11 日，由珠海琴发投资有限公司 100.00%持有，珠海琴发投资有限公司股东为华发实业之子公司珠海华发房地产开发有限公司（持股 60.00%）与珠海大横琴置业有限公司（持股 40.00%），公司注册资本 20.19 亿元，实收资本 20.19 亿元。经营范围包括：一般项目:以自有资金从事投资活动;工程管理服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准,文件或许可证件为准)

珠海正汉置业有限公司成立于 2015 年 06 月 29 日，分别由珠海华发房地产开发有限公司持股 51.00%、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）持股 20.00%、珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）持股 29.00%。珠海正汉置业有限公司注册资本 67000.00 万元，实收资本 67000.00 万元，经营范围包括：根据《珠海经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供,该商事主体对信息的真实性、合法性负责:(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)

珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司成立于 2017 年 11 月，法定代表人为周睿，分别由珠海市华荣房产开发有限公司持股 36.70%、鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司持股 31.20%、湖北清能投资发展集团有限公司持股 26.60%、

佛山市顺德区众享投资管理企业（有限合伙）持股 3.67%和佛山市顺德区共享投资有限公司持股 1.84%，注册资本为 2.00 亿元，属于房地产行业。

珠海市碧湖房地产开发有限公司成立于 2017 年 11 月 15 日，法定代表人为董事兼总经理周睿，由珠海华发西部置业有限公司持股 50.00%、佛山市顺德区共享投资有限公司持股 2.50%、佛山市顺德区众享投资管理企业（有限合伙）持股 0.90%和鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司持股 46.60%，注册资本 10.00 亿元，属于房地产业。

武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司成立于 2018 年 1 月 22 日，法定代表人为董事长王厚松，由武汉三镇实业房地产开发有限责任公司持股 30.00%、武汉航晨置业有限公司持股 20.00%、深圳市南山房地产开发有限公司持股 20.00%、武汉华发置业有限公司持股 15.00%和武汉锦驰置业有限公司持股 15.00%，注册资本为 1.00 亿元，经营范围为房地产开发；对商业项目的投资；装饰工程设计与施工。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司成立于 2017 年 11 月 20 日，法定代表人为周睿，由珠海市华荣房产开发有限公司持股 36.70%、鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司持股 31.20%、湖北清能投资发展集团有限公司持股 26.60%、佛山市顺德区众享投资管理企业（有限合伙）持股 3.67%和佛山市顺德区共享投资有限公司持股 1.84%，注册资本为 1.50 亿元，属于房地产业。

惠州融拓置业有限公司成立于 2018 年 11 月 5 日，法定代表人为杜海峰，分别由惠州华涵房地产开发有限公司和金融街（深圳）投资有限公司持股 50.00%，注册资本 1.00 亿元，经营范围为房地产开发、实业投资、商业运营管理、投资咨询（不含金融、证券、期货类项目）、旅游项目投资、房地产项目投资、环保项目投资、旅游资源开发、酒店管理、物业管理、企业管理咨询、建筑工程、水电安装工程、室内外装饰工程、销售、建筑材料、装饰材料。（不含商场、仓库）（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）

上海信浦东岸置业有限公司成立于 2016 年 4 月 29 日，法定代表人为韩军，由中信正业（上海）投资发展有限公司持股 45.00%、上海东岸投资（集团）有限公司持股 40.00%和上海周浦城镇建设投资集团有限公司持股 15.00%，注册资本为 17.50 亿元，经营范围为房地产开发经营、物业管理、房地产信息咨询、商

务咨询、企业管理咨询、市场信息咨询与调查(不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验)、企业形象策划、公关活动策划、市场营销策划、会展服务、园林绿化、市政公用建设工程施工、建筑装修装饰建设工程专业施工、建筑材料的销售、从事货物及技术的进出口业务。(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)

广州市增城区越华房地产开发有限公司成立于 2019 年 7 月 5 日,法定代表人为马锐,由广州广宏房地产开发有限公司 100.00%持股,注册资本 5.00 亿元,经营范围为自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁(不含仓储);房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;房屋建筑工程施工;室内装饰、装修;建筑工程后期装饰、装修和清理。

珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司成立于 2017 年 11 月 20 日,法定代表人为周睿,分别由珠海华嘉房地产开发有限公司持股 50.00%、鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司持股 46.60%、佛山市顺德区共享投资有限公司持股 2.45%、佛山市顺德区众享投资管理企业(有限合伙)持股 0.95%,注册资本 10.00 亿元,属于房地产业。

长沙雍景房地产有限公司成立于 2019 年 5 月 22 日,法定代表人陈智恒,分别由珠海依云房地产有限公司持股 50.9996%、长沙华郡房地产开发有限公司持股 49.0004%,注册资本 1.82 亿元,经营范围为房地产开发经营;物业管理;房地产咨询服务;房地产信息咨询;自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁;自建房屋的销售;建筑装修装饰工程专业承包。(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)。

西安紫涛置业有限公司成立于 2019 年 12 月 18 日,法定代表人钟同亚,分别由西安紫薇投资发展有限公司持股 50.00%、西安铎顺创启置业有限公司持股 50.00%,注册资本 0.50 亿元,经营范围为房地产开发与销售;房屋租赁;物业管理;房地产信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

广州市润晔置业有限公司成立于 2018 年 9 月 4 日,法定代表人王渊,分别由广州华创房地产开发有限公司持股 50.00%、深圳市润投咨询有限公司持股 50.00%,注册资本 5.8 亿元,经营范围为房地产开发经营;物业管理;房地产中

介服务；房地产咨询服务。

广州南沙区美多莉房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 8 日，法定代表人麦泽年，分别由广州华舜房地产开发有限公司持股 50.00%、佛山市美的房地产发展有限公司持股 50.00%，注册资本 7.91 亿元，经营范围为房地产开发经营；建筑工程后期装饰、装修和清理；市场营销策划服务。

北京星泰通府置业有限公司成立于 2016 年 9 月 2 日，法定代表人俞卫国，分别由上海铎福创盛企业发展有限公司持股 51.00%、北京市朝阳区将台乡农工商总公司持股 49.00%，注册资本 0.5 亿元，经营范围为房地产开发；企业管理咨询；技术推广服务；机动车公共停车场服务；出租商业用房；建设工程项目管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

截至 2022 年 9 月 30 日，除上述担保事项外发行人无应披露而未披露的其他担保事项。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁形成的或有事项。

（九）受限资产情况

发行人受限资产主要系因融资而被抵押及质押的存货、投资性房地产和货币资金等。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人受限制资产账面价值合计 575.89 亿元，占总资产比重 16.22%。

项目	受限资产期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	27,654.09	保证金
存货	4,958,987.66	借款设定抵押
长期股权投资	56,967.15	借款设定质押
投资性房地产	715,313.73	借款设定抵押
合计	5,758,922.62	

截至 2021 年 12 月 31 日，除上述所披露的受限资产外，公司无其他应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

（十）盈利能力的可持续性分析

1、发行人盈利能力较强

发行人开发的住宅项目在珠海本地口碑较高，公司 2019-2021 年末和 2022 年 9 月末，营业毛利率分别为 29.62%、24.30%、25.80%和 20.87%，保持在较高水平，为发行人持续经营和盈利能力的提高提供了保障。

2、未来发展趋势

截至 2022 年 9 月 30 日，公司在建面积 1,404.41 万平方米，珠海本地大型国有房地产开发企业，在珠海地区有良好的口碑，珠海地区也是目前发行人经营业绩的主要来源，珠海地区业务的稳步推进为发行人未来经营业绩稳定提供了保障。

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

未来随着珠海及珠海以外地区土地储备的开发和销售，发行人经营业绩预计会在现有基础上稳步提升。

（十一）发行人未来业务目标

发行人的总体发展目标为：

1、积极实施精品战略升级，全力推进优+生活体系建设，推动产品品质及竞争力不断提升。

2、区域拓展上，扎根珠海，确保珠海的龙头地位；加大对上海、广州、武汉等地的投资布局，努力开拓其他一线及二线重点城市的市场；采取聚焦战略，围绕粤港澳大湾区、环渤海经济区、长江中下游地区等核心城市群形成区域布局；项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主；项目拓展方式上，强化合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。

3、在定制装修取得良好成效的基础上，逐步开创探索房地产开发的新模式，加快实施战略转型升级，不断提高房地产开发能力和市场份额，进一步扩大品牌优势，形成独具特色的核心竞争力。

4、积极探索发展“长租房”项目，拓展租赁市场，构建“租购并举”新模式。

（十二）或有事项

1、资产负债表日后事项

（1）重要的非调整事项

1) 重要的对外投资

截至 2021 年末，发行人下属子公司通过公开挂牌取得土地使用权，签署的土地出让合同累计金额 75,900 万元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付款项。

2) 其他

第十届董事局第十七次会议决议根据公司经营发展需要，发行人及子公司拟与关联方开展如下融资业务：

①向华发投控集团申请融资额度不超过 6 亿元，费率参照市场价格确定，最高不超过 7.2%/年，相关额度可循环使用，并授权公司经营班子在前述额度范围内决定并处理单笔融资的具体事项。授权期限为董事局审议通过之日起一年。

②发行人拟通过发起设立信托计划形式进行融资，融资规模不超过 10 亿元，融资期限不超过 3 年。其中横琴人寿拟认购上述信托计划 3 亿元份额，利率 6.8%/年。

上述融资事项经第十届董事局第十七次会议审议通过。

（2）利润分配情况

1) 发行人于 2021 年 4 月 23 日召开的第九届董事局第八十九次会议，提出公司 2020 年度利润分配预案为：拟以公司 2020 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 4.50 元（含税），预计分配股利 952,734,652.20 元（含税）。

上述利润分配预案于 2021 年 5 月 18 日召开的 2020 年度股东大会获审议通过，并已于 2021 年 7 月实施完毕。

2) 2021 年度利润分配预案

2022 年 4 月 8 日，发行人第十届董事局第十四次会议审议通过了 2021 年度利润分配预案：拟以公司 2021 年度利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4.6 元（含税）。

(3) 其他资产负债表日后事项说明

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人不存在其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

2、为子公司担保

截至 2021 年末，发行人对子公司担保余额为 8,110,065.49 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
1	北京华发永盛置业有限公司	36,750.00	2021/11/30	2023/11/30
2	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	5,400.00	2020/7/27	2023/7/27
3	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	6,800.00	2020/7/29	2023/7/27
4	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	9,600.00	2020/7/29	2023/7/28
5	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	9,600.00	2020/7/31	2023/7/28
6	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	19,200.00	2020/7/31	2023/7/31
7	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	4,800.00	2020/9/11	2023/9/11
8	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	3,400.00	2020/9/25	2023/9/11
9	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	4,800.00	2020/11/30	2023/11/30
10	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	14,400.00	2021/1/4	2023/11/30
11	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	10,000.00	2021/1/5	2025/11/25
12	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	7,000.00	2021/2/3	2025/11/25
13	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	3,000.00	2021/5/26	2025/11/25
14	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	10,000.00	2021/10/29	2024/7/16
15	常熟铎顺科技产业园投资发展有限公司	10,000.00	2021/11/3	2024/7/16
16	成都华枫锦业建设发展有限公司	24,000.00	2021/8/31	2024/8/19
17	成都华锦联弘房地产开发有限公司	37,500.00	2020/5/27	2025/5/25
18	成都华锦联弘房地产开发有限公司	3,750.00	2020/7/2	2025/5/25
19	成都华锦联弘房地产开发有限公司	3,750.00	2020/12/29	2025/5/25
20	成都华锦联弘房地产开发有限公司	93.65	2021/1/25	2022/1/24
21	成都华锦联弘房地产开发有限公司	115.80	2021/1/28	2022/1/27
22	成都华锦联弘房地产开发有限公司	442.90	2021/2/3	2022/2/2
23	成都华锦联弘房地产开发有限公司	3,750.00	2021/2/22	2025/5/25
24	成都华锦联弘房地产开发有限公司	3,750.00	2021/2/25	2025/5/25
25	成都华锦联弘房地产开发有限公司	7,500.00	2021/2/26	2025/5/25
26	成都华锦联弘房地产开发有限公司	632.20	2021/5/21	2022/5/20
27	成都华锦联弘房地产开发有限公司	119.00	2021/8/18	2022/8/17
28	成都华锦联弘房地产开发有限公司	1,931.90	2021/12/17	2022/12/16
29	成都华锦焱弘实业有限公司	2,920.50	2021/7/16	2022/7/15
30	成都华锦焱弘实业有限公司	36,000.00	2021/7/29	2024/7/28
31	成都华锦焱弘实业有限公司	761.00	2021/8/18	2022/8/17

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
32	成都华锦焱弘实业有限公司	3,600.00	2021/8/27	2024/8/26
33	成都华锦焱弘实业有限公司	1,269.80	2021/9/18	2022/9/17
34	成都华锦焱弘实业有限公司	2,400.00	2021/9/26	2024/9/25
35	成都华锦焱弘实业有限公司	1,285.80	2021/10/18	2022/10/17
36	成都华锦焱弘实业有限公司	715.60	2021/11/18	2022/11/17
37	成都华锦焱弘实业有限公司	1,002.30	2021/12/17	2022/12/16
38	大连华枫房地产开发有限公司	178.60	2021/2/1	2022/1/31
39	大连华枫房地产开发有限公司	396.70	2021/9/18	2022/9/17
40	大连华坤房地产开发有限公司	175.30	2021/12/20	2022/12/16
41	大连华禄置业发展有限公司	10,351.20	2020/9/11	2025/9/10
42	大连华禄置业发展有限公司	5,175.60	2021/1/1	2025/9/10
43	大连华禄置业发展有限公司	92.70	2021/5/21	2022/5/21
44	大连华禄置业发展有限公司	829.50	2021/12/17	2022/12/17
45	佛山华标房地产开发有限公司	73,500.00	2021/6/29	2026/6/29
46	佛山华标房地产开发有限公司	3,800.00	2021/7/7	2026/6/29
47	佛山华标房地产开发有限公司	1,500.00	2021/7/23	2026/6/29
48	佛山华标房地产开发有限公司	1,048.00	2021/8/27	2026/6/29
49	佛山华枫房地产开发有限公司	175.87	2021/2/2	2022/2/1
50	佛山华枫房地产开发有限公司	1,027.53	2021/2/3	2022/2/2
51	佛山华枫房地产开发有限公司	120.44	2021/6/18	2022/6/18
52	光涛投资有限公司	127,514.04	2021/2/19	2022/2/18
53	广东湛蓝房地产发展有限公司	820.00	2020/10/16	2023/10/15
54	广东湛蓝房地产发展有限公司	10,780.00	2021/1/8	2023/10/15
55	广东湛蓝房地产发展有限公司	2,207.82	2021/12/17	2022/12/16
56	广东湛蓝房地产发展有限公司	97.17	2021/12/22	2022/12/16
57	广西华诚房地产投资有限公司	70,000.00	2020/7/29	2022/7/29
58	广州华晟房地产开发有限公司	747.93	2021/1/28	2022/1/27
59	广州华枫投资有限公司	50,000.00	2020/9/1	2023/9/1
60	广州华宁房地产开发有限公司	202.16	2021/2/2	2022/2/1
61	广州华欣房地产开发有限公司	10,790.00	2021/7/23	2023/1/23
62	广州华欣房地产开发有限公司	23,140.00	2021/7/26	2023/1/23
63	广州华欣房地产开发有限公司	51,010.00	2021/7/30	2023/1/23
64	广州华欣房地产开发有限公司	57,930.00	2021/8/5	2023/1/23
65	广州华欣房地产开发有限公司	27,550.00	2021/8/11	2023/1/23
66	广州华欣房地产开发有限公司	25,580.00	2021/8/17	2023/1/23
67	广州华耀房地产开发有限公司	58,800.00	2019/7/19	2022/7/18
68	广州越宏房地产开发有限公司	4,080.00	2021/2/22	2025/2/6
69	广州越宏房地产开发有限公司	3,009.00	2021/2/24	2025/2/6
70	广州越宏房地产开发有限公司	4,080.00	2021/3/9	2025/2/6
71	广州越宏房地产开发有限公司	5,100.00	2021/4/20	2025/2/6

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
72	广州越宏房地产开发有限公司	7,650.00	2021/5/21	2025/2/6
73	广州越宏房地产开发有限公司	3,570.00	2021/5/24	2025/2/6
74	广州越宏房地产开发有限公司	6,120.00	2021/5/27	2025/2/6
75	广州越宏房地产开发有限公司	5,100.00	2021/6/24	2025/2/6
76	广州越宏房地产开发有限公司	5,100.00	2021/7/26	2025/2/6
77	广州越宏房地产开发有限公司	2,550.00	2021/8/12	2025/2/6
78	广州越宏房地产开发有限公司	5,100.00	2021/8/25	2025/2/6
79	广州越宏房地产开发有限公司	15,300.00	2021/9/30	2025/2/6
80	广州越宏房地产开发有限公司	4,080.00	2021/10/28	2025/2/6
81	广州越宏房地产开发有限公司	5,100.00	2021/11/12	2025/2/6
82	广州越宏房地产开发有限公司	4,590.00	2021/11/29	2025/2/6
83	广州越宏房地产开发有限公司	9,741.00	2021/12/27	2025/2/6
84	广州越宏房地产开发有限公司	13,260.00	2021/12/28	2025/2/6
85	杭州铎安置业有限公司	47,800.00	2021/3/29	2024/3/26
86	杭州铎安置业有限公司	6,800.00	2021/4/22	2024/3/26
87	杭州铎安置业有限公司	10,000.00	2021/4/23	2024/4/22
88	杭州铎安置业有限公司	14,995.00	2021/5/31	2024/3/26
89	杭州铎安置业有限公司	14,995.00	2021/6/24	2024/3/26
90	杭州铎安置业有限公司	19,995.00	2021/7/23	2024/3/26
91	湖北广家洲投资有限公司	8,070.00	2021/1/29	2025/1/28
92	湖北广家洲投资有限公司	3,600.00	2021/2/8	2025/1/28
93	湖北广家洲投资有限公司	6,300.00	2021/5/7	2025/1/28
94	湖北广家洲投资有限公司	3,000.00	2021/12/30	2025/1/28
95	华发实业(香港)有限公司	11,400.00	2016/11/25	2026/11/24
96	华发实业(香港)有限公司	15,500.00	2016/12/28	2026/12/27
97	华发实业(香港)有限公司	23,100.00	2017/5/23	2027/5/22
98	华发实业(香港)有限公司	127,514.04	2018/10/30	2024/10/30
99	华发实业(香港)有限公司	51,005.62	2020/6/29	2025/6/29
100	华发实业(香港)有限公司	22,314.96	2020/10/21	2022/9/21
101	华发实业(香港)有限公司	9,563.55	2020/10/30	2022/9/21
102	华发实业(香港)有限公司	63,757.02	2021/6/23	2025/6/28
103	华发实业(香港)有限公司	24,227.59	2021/12/20	2025/6/29
104	华发实业(香港)有限公司	7,650.84	2021/12/24	2025/6/29
105	江门华晟房地产开发有限公司	48,450.00	2020/7/10	2023/7/10
106	江门华晟房地产开发有限公司	52.06	2021/12/17	2022/12/16
107	江门华铭房地产开发有限公司	7,140.00	2020/6/30	2022/2/25
108	江门华铭房地产开发有限公司	828.62	2021/12/17	2022/12/16
109	江门华铭房地产开发有限公司	251.92	2021/12/22	2022/12/16
110	江门市合睿房地产开发有限公司	11,220.00	2020/5/8	2023/5/8
111	江门市合睿房地产开发有限公司	5,610.00	2020/6/19	2023/5/8

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
112	江门市合睿房地产开发有限公司	7,012.50	2020/7/24	2023/5/8
113	江门市合睿房地产开发有限公司	5,610.00	2021/1/4	2023/5/8
114	江门市合睿房地产开发有限公司	235.57	2021/12/17	2022/12/16
115	江门市融建房地产开发有限公司	11,520.00	2021/10/29	2024/8/27
116	江门市融建房地产开发有限公司	1,213.43	2021/12/17	2022/12/16
117	江门市融建房地产开发有限公司	22.90	2021/12/27	2022/12/16
118	昆明华创云房地产开发有限公司	4,921.97	2021/6/25	2022/6/21
119	昆明华创云房地产开发有限公司	4,667.49	2021/6/25	2022/6/25
120	昆明华创云房地产开发有限公司	4,294.07	2021/12/17	2022/12/16
121	南京铎福置业有限公司	90,000.00	2021/12/28	2023/6/28
122	南京铎福置业有限公司	50,000.00	2021/12/29	2023/6/28
123	南京铎耀房地产开发有限公司	440.00	2020/12/25	2023/9/20
124	南京铎耀房地产开发有限公司	5,838.80	2021/1/4	2023/12/21
125	南京铎耀房地产开发有限公司	4,400.00	2021/1/13	2023/9/20
126	南京铎耀房地产开发有限公司	7,040.00	2021/1/29	2023/9/20
127	南京铎耀房地产开发有限公司	3,520.00	2021/3/26	2023/9/20
128	南京铎耀房地产开发有限公司	10,496.20	2021/4/9	2023/12/21
129	南京铎耀房地产开发有限公司	4,400.00	2021/4/16	2023/9/20
130	南京铎耀房地产开发有限公司	4,400.00	2021/5/28	2023/9/20
131	南京铎耀房地产开发有限公司	14,850.00	2021/5/31	2023/9/20
132	南京铎耀房地产开发有限公司	17,242.50	2021/6/29	2024/6/29
133	南京铎耀房地产开发有限公司	5,225.00	2021/8/17	2024/6/29
134	南京铎耀房地产开发有限公司	3,905.00	2021/10/29	2023/12/21
135	南京铎耀房地产开发有限公司	29,782.50	2021/10/29	2024/6/29
136	南京铎耀房地产开发有限公司	7,810.00	2021/11/1	2023/12/21
137	青岛华昂置业有限公司	339.50	2021/1/20	2022/1/19
138	青岛华昂置业有限公司	83.65	2021/2/22	2022/2/21
139	青岛华昂置业有限公司	83.65	2021/4/19	2022/4/18
140	青岛华昂置业有限公司	369.81	2021/5/21	2022/5/20
141	青岛华昂置业有限公司	1,241.08	2021/6/18	2022/6/17
142	青岛华昂置业有限公司	581.37	2021/7/16	2022/7/15
143	青岛华昂置业有限公司	136.13	2021/8/18	2022/8/17
144	青岛华昂置业有限公司	350.00	2021/10/18	2022/10/17
145	青岛华昂置业有限公司	831.48	2021/12/17	2022/12/16
146	青岛华灿置业有限公司	12,000.00	2021/6/15	2024/6/8
147	汕尾华金房地产开发有限公司	42,000.00	2020/12/28	2023/12/27
148	上海铎福创盛企业发展有限公司	37,000.00	2019/1/7	2022/1/7
149	上海铎福创盛企业发展有限公司	10,000.00	2019/1/17	2022/1/17
150	上海铎福创盛企业发展有限公司	10,000.00	2019/1/29	2022/1/29
151	上海铎福创盛企业发展有限公司	14,000.00	2019/4/3	2022/4/3

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
152	上海铎福创盛企业发展有限公司	4,000.00	2019/4/26	2022/4/26
153	绍兴铎越置业有限公司	8,096.00	2020/8/17	2023/6/30
154	绍兴铎越置业有限公司	9,993.00	2020/8/26	2023/8/13
155	绍兴铎越置业有限公司	4,998.00	2020/9/11	2023/8/13
156	绍兴铎越置业有限公司	3,239.00	2020/10/16	2023/6/30
157	绍兴铎越置业有限公司	14,996.00	2020/10/22	2023/8/13
158	绍兴铎越置业有限公司	18,000.00	2020/10/30	2023/10/30
159	绍兴铎越置业有限公司	400.00	2020/11/3	2023/10/30
160	绍兴铎越置业有限公司	400.00	2020/11/4	2023/10/27
161	绍兴铎越置业有限公司	2,400.00	2020/11/13	2023/10/30
162	绍兴铎越置业有限公司	648.00	2020/11/26	2023/6/30
163	绍兴铎越置业有限公司	16,000.00	2020/11/27	2023/10/30
164	绍兴铎越置业有限公司	9,996.00	2020/11/30	2023/8/13
165	绍兴铎越置业有限公司	5,600.00	2020/12/4	2023/10/30
166	绍兴铎越置业有限公司	100,000.00	2020/12/4	2026/6/22
167	绍兴铎越置业有限公司	14,970.00	2020/12/24	2023/10/28
168	绍兴铎越置业有限公司	1,617.00	2020/12/29	2023/6/30
169	绍兴铎越置业有限公司	10,800.00	2021/1/1	2023/10/30
170	绍兴铎越置业有限公司	32,800.00	2021/1/2	2023/10/30
171	绍兴铎越置业有限公司	17,840.00	2021/1/4	2023/10/30
172	绍兴铎越置业有限公司	14,996.00	2021/1/8	2023/8/13
173	绍兴铎越置业有限公司	7,200.00	2021/1/8	2023/10/30
174	绍兴铎越置业有限公司	14,970.00	2021/1/29	2023/10/28
175	绍兴铎越置业有限公司	4,800.00	2021/2/1	2023/10/30
176	绍兴铎越置业有限公司	2,400.00	2021/2/4	2023/10/30
177	绍兴铎越置业有限公司	8,000.00	2021/2/5	2023/10/30
178	绍兴铎越置业有限公司	9,996.00	2021/2/10	2023/8/13
179	绍兴铎越置业有限公司	90,000.00	2021/2/10	2027/4/22
180	绍兴铎越置业有限公司	9,998.00	2021/2/26	2023/8/13
181	绍兴铎越置业有限公司	30,000.00	2021/3/18	2024/3/18
182	绍兴铎越置业有限公司	4,000.00	2021/3/22	2023/10/30
183	绍兴铎越置业有限公司	11,200.00	2021/4/1	2023/10/30
184	绍兴铎越置业有限公司	41,000.00	2021/4/23	2027/4/22
185	绍兴铎越置业有限公司	50,000.00	2021/4/27	2026/6/22
186	绍兴铎越置业有限公司	27,800.00	2021/6/23	2026/6/22
187	绍兴铎越置业有限公司	2,966.82	2021/7/16	2022/7/16
188	绍兴铎越置业有限公司	20,000.00	2021/7/29	2024/7/29
189	绍兴铎越置业有限公司	29,970.00	2021/8/19	2023/10/28
190	绍兴铎越置业有限公司	9,990.00	2021/9/30	2023/10/28
191	绍兴铎越置业有限公司	30,000.00	2021/10/29	2023/10/28

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
192	绍兴铎越置业有限公司	20,000.00	2021/11/26	2024/11/26
193	绍兴铎越置业有限公司	523.68	2021/12/17	2022/12/16
194	绍兴铎越置业有限公司	500.00	2021/12/20	2022/12/16
195	绍兴铎越置业有限公司	20,000.00	2021/12/24	2024/12/24
196	绍兴铎越置业有限公司	10,000.00	2021/12/28	2023/10/28
197	沈阳华博置业有限公司	634.40	2021/2/3	2022/2/2
198	沈阳华博置业有限公司	99.79	2021/3/18	2022/3/17
199	沈阳华畅置业有限公司	145.40	2021/1/19	2022/1/18
200	沈阳华畅置业有限公司	900.70	2021/6/10	2022/6/4
201	沈阳华灏置业有限公司	61.57	2021/2/24	2022/2/23
202	沈阳华灏置业有限公司	105.50	2021/12/17	2022/12/16
203	沈阳华壤置业有限公司	54.20	2021/2/24	2022/2/23
204	沈阳华壤置业有限公司	68.60	2021/12/17	2022/12/16
205	沈阳华耀置业有限公司	30,000.00	2021/1/5	2023/8/8
206	沈阳华耀置业有限公司	7,000.00	2021/5/31	2023/8/8
207	沈阳华耀置业有限公司	10,000.00	2021/6/25	2023/8/8
208	沈阳华远置业有限公司	200.27	2021/2/3	2022/2/2
209	沈阳中东港商业地产开发有限公司	14,100.00	2020/4/26	2022/12/31
210	沈阳中东港商业地产开发有限公司	29,700.00	2020/5/14	2022/12/31
211	沈阳中东港商业地产开发有限公司	40,700.00	2020/5/29	2022/12/31
212	沈阳中东港商业地产开发有限公司	39,700.00	2020/6/4	2022/12/31
213	苏州华恒商用置业有限公司	11,400.00	2020/8/3	2025/8/2
214	苏州华恒商用置业有限公司	4,370.00	2020/8/6	2025/8/2
215	苏州华恒商用置业有限公司	2,090.00	2020/8/10	2025/8/2
216	苏州华恒商用置业有限公司	2,926.00	2020/9/7	2025/8/2
217	苏州华恒商用置业有限公司	380.00	2020/9/23	2025/8/2
218	苏州华恒商用置业有限公司	2,052.00	2020/11/19	2025/8/2
219	苏州华恒商用置业有限公司	2,280.00	2021/1/6	2025/8/2
220	苏州华恒商用置业有限公司	3,800.00	2021/1/7	2025/8/2
221	苏州华恒商用置业有限公司	1,520.00	2021/1/8	2025/8/2
222	苏州华恒商用置业有限公司	760.00	2021/1/12	2025/8/2
223	苏州华恒商用置业有限公司	760.00	2021/1/13	2025/8/2
224	苏州华恒商用置业有限公司	5,244.00	2021/1/14	2025/8/2
225	苏州华恒商用置业有限公司	1,140.00	2021/1/15	2025/8/2
226	苏州华恒商用置业有限公司	2,280.00	2021/2/1	2025/8/2
227	苏州华恒商用置业有限公司	2,280.00	2021/2/2	2025/8/2
228	苏州华恒商用置业有限公司	3,040.00	2021/2/5	2025/8/2
229	苏州华恒商用置业有限公司	1,140.00	2021/4/20	2025/8/2
230	苏州华恒商用置业有限公司	1,140.00	2021/4/22	2025/8/2
231	苏州华恒商用置业有限公司	1,900.00	2021/5/11	2025/8/2

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
232	苏州华恒商用置业有限公司	1,140.00	2021/5/26	2025/8/2
233	苏州华恒商用置业有限公司	2,850.00	2021/6/25	2025/8/2
234	苏州华恒商用置业有限公司	1,900.00	2021/6/29	2025/8/2
235	苏州华恒商用置业有限公司	570.00	2021/8/5	2025/8/2
236	苏州华恒商用置业有限公司	1,520.00	2021/8/16	2025/8/2
237	苏州华恒商用置业有限公司	5,700.00	2021/9/2	2025/8/2
238	苏州华恒商用置业有限公司	190.00	2021/10/29	2025/8/2
239	苏州华恒商用置业有限公司	1,900.00	2021/11/26	2025/8/2
240	太仓华蔓房地产开发有限公司	50,000.00	2021/10/20	2023/10/20
241	太仓华蔓房地产开发有限公司	50,000.00	2021/10/29	2023/10/29
242	太仓铎发房地产开发有限公司	40,000.00	2021/7/1	2024/6/28
243	天津华创置业有限公司	21,500.00	2020/2/24	2023/2/2
244	天津华创置业有限公司	3,583.38	2020/9/11	2023/2/2
245	天津瑞辉房地产开发有限责任公司	5,018.40	2020/3/13	2023/3/12
246	威海华发房地产开发有限公司	1,361.19	2021/1/25	2022/1/24
247	威海华发房地产开发有限公司	1,152.09	2021/5/21	2022/5/20
248	威海华发房地产开发有限公司	715.78	2021/7/16	2022/7/15
249	威海华发房地产开发有限公司	263.00	2021/8/18	2022/8/17
250	威海华发房地产开发有限公司	84.14	2021/10/18	2022/4/17
251	威海华发房地产开发有限公司	4,154.00	2021/12/10	2022/12/9
252	威海华发房地产开发有限公司	930.86	2021/12/17	2022/12/16
253	无锡华郡房地产开发有限公司	367.81	2021/1/18	2022/1/17
254	无锡华郡房地产开发有限公司	460.72	2021/6/18	2022/6/17
255	无锡华郡房地产开发有限公司	96.35	2021/7/16	2022/7/15
256	无锡华郡房地产开发有限公司	297.72	2021/12/10	2022/12/9
257	无锡铎博置业有限公司	51,700.00	2021/6/28	2024/6/27
258	无锡铎博置业有限公司	100,000.00	2021/7/22	2024/7/21
259	无锡铎博置业有限公司	15,000.00	2021/7/23	2024/7/21
260	无锡铎博置业有限公司	60,000.00	2021/7/26	2024/7/21
261	无锡铎博置业有限公司	12,000.00	2021/7/29	2024/7/21
262	无锡铎博置业有限公司	10,000.00	2021/8/27	2024/7/21
263	无锡铎博置业有限公司	8,000.00	2021/8/30	2024/7/21
264	无锡铎博置业有限公司	15,000.00	2021/8/31	2024/7/21
265	无锡铎博置业有限公司	10,000.00	2021/9/1	2024/7/21
266	无锡铎博置业有限公司	204.95	2021/10/18	2022/10/17
267	无锡铎博置业有限公司	525.27	2021/11/18	2022/11/14
268	无锡铎博置业有限公司	3,000.00	2021/11/25	2024/7/21
269	无锡铎博置业有限公司	3,500.00	2021/12/1	2024/7/21
270	无锡铎博置业有限公司	1,717.19	2021/12/10	2022/12/9
271	无锡铎博置业有限公司	28,300.00	2021/12/24	2024/6/27

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
272	无锡铨博置业有限公司	10,000.00	2021/12/29	2024/7/21
273	武汉地华志合房地产开发有限公司	1,000.00	2019/9/11	2022/9/10
274	武汉地华志合房地产开发有限公司	4,200.00	2019/9/26	2022/9/10
275	武汉地华志合房地产开发有限公司	2,450.00	2020/10/27	2022/9/10
276	武汉地华志合房地产开发有限公司	1,581.30	2020/11/9	2022/9/10
277	武汉地华志合房地产开发有限公司	5,000.00	2021/7/30	2022/9/10
278	武汉华晟乾茂置业有限公司	3,500.00	2020/1/20	2023/1/17
279	武汉华晟乾茂置业有限公司	3,500.00	2020/7/16	2023/1/17
280	武汉华晟乾茂置业有限公司	7,000.00	2020/8/27	2023/1/17
281	武汉华晟乾茂置业有限公司	16,000.00	2020/12/8	2023/1/17
282	武汉华晟乾茂置业有限公司	7,200.00	2021/2/9	2023/1/17
283	武汉华川房地产开发有限公司	1,570.25	2021/12/28	2022/12/27
284	武汉华川房地产开发有限公司	10,000.00	2021/12/30	2024/12/30
285	武汉华川房地产开发有限公司	30,000.00	2021/12/31	2024/12/30
286	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	12,000.00	2019/9/26	2022/9/25
287	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	7,000.00	2020/2/28	2023/2/27
288	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	336.66	2021/12/17	2022/12/16
289	武汉华发睿光房地产开发有限公司	842.06	2021/12/24	2022/12/16
290	武汉华发长茂房地产开发有限公司	488.63	2021/12/28	2022/12/27
291	武汉华发长盛房地产开发有限公司	17,500.00	2020/1/10	2023/1/9
292	武汉华发长盛房地产开发有限公司	29,900.00	2021/1/27	2024/1/26
293	武汉华发长盛房地产开发有限公司	159.53	2021/2/5	2022/2/4
294	武汉华发长盛房地产开发有限公司	19,130.96	2021/5/6	2023/5/6
295	武汉华发长盛房地产开发有限公司	29,477.00	2021/5/6	2024/5/5
296	武汉华发长盛房地产开发有限公司	264.56	2021/12/10	2022/12/9
297	武汉华发长盛房地产开发有限公司	148.33	2021/12/17	2022/12/16
298	武汉华发置业有限公司	31,750.00	2020/11/26	2023/11/26
299	武汉华发置业有限公司	92,220.00	2021/11/17	2023/11/17
300	武汉华发置业有限公司	46,060.00	2021/11/26	2023/11/17
301	武汉华发置业有限公司	27,770.00	2021/12/3	2023/11/17
302	武汉华发置业有限公司	7,350.00	2021/12/8	2023/11/17
303	武汉华发置业有限公司	24,200.00	2021/12/15	2023/11/17
304	武汉华发置业有限公司	17,150.00	2021/12/22	2023/11/17
305	武汉华发置业有限公司	29,940.00	2021/12/29	2023/11/17
306	武汉华嵘房地产开发有限公司	32,613.62	2020/3/27	2023/3/26
307	武汉华嵘房地产开发有限公司	47,495.50	2020/3/31	2023/3/26
308	武汉华嵘房地产开发有限公司	12,660.00	2020/4/1	2023/3/26
309	武汉华嵘房地产开发有限公司	28,058.00	2020/4/7	2023/3/26
310	武汉华嵘房地产开发有限公司	24,984.00	2020/7/8	2023/3/26
311	武汉华嵘房地产开发有限公司	21,501.32	2020/7/23	2023/3/26

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
312	武汉华嵘房地产开发有限公司	3,499.98	2020/7/24	2023/3/26
313	武汉华嵘房地产开发有限公司	12,515.30	2020/7/31	2023/3/26
314	武汉华嵘房地产开发有限公司	4,175.10	2020/9/24	2023/3/26
315	武汉华嵘房地产开发有限公司	4,175.10	2020/9/30	2023/3/26
316	武汉华嵘房地产开发有限公司	4,175.10	2020/11/11	2023/3/26
317	武汉华嵘房地产开发有限公司	15,540.28	2020/12/18	2023/3/26
318	武汉华铄房地产开发有限公司	577.40	2021/2/5	2022/2/4
319	武汉华铄房地产开发有限公司	179.85	2021/12/17	2022/12/16
320	武汉华耀房地产开发有限公司	40,200.00	2020/7/28	2041/7/27
321	武汉华耀房地产开发有限公司	19,080.65	2021/3/30	2023/5/20
322	武汉华耀房地产开发有限公司	7,587.83	2021/5/20	2023/5/20
323	武汉华耀房地产开发有限公司	332.52	2021/12/17	2022/12/16
324	武汉华颖房地产开发有限公司	130.58	2021/2/3	2022/2/3
325	武汉华璋房地产开发有限公司	7,475.00	2019/1/30	2022/1/29
326	武汉华璋房地产开发有限公司	2,425.00	2020/1/14	2022/3/29
327	武汉华璋房地产开发有限公司	7,425.00	2020/3/25	2022/3/29
328	武汉临江兴城房地产开发有限公司	2,432.00	2019/9/10	2022/9/4
329	武汉临江兴城房地产开发有限公司	374.40	2019/10/14	2022/9/4
330	武汉临江兴城房地产开发有限公司	5,772.80	2019/10/28	2022/9/4
331	武汉临江兴城房地产开发有限公司	150.40	2019/11/7	2022/9/4
332	武汉临江兴城房地产开发有限公司	198.40	2019/11/22	2022/9/4
333	武汉临江兴城房地产开发有限公司	720.00	2019/12/23	2022/9/4
334	武汉临江兴城房地产开发有限公司	2,003.20	2020/1/19	2022/9/4
335	武汉临江兴城房地产开发有限公司	1,120.00	2020/4/29	2022/9/4
336	武汉临江兴城房地产开发有限公司	2,800.00	2020/8/14	2022/9/4
337	武汉临江兴城房地产开发有限公司	2,800.00	2020/9/2	2022/9/4
338	武汉临江兴城房地产开发有限公司	4,800.00	2021/1/15	2022/9/4
339	武汉临江兴城房地产开发有限公司	9,272.00	2021/9/18	2022/9/4
340	义乌兆盈房地产有限公司	27,200.00	2021/12/30	2024/12/30
341	义乌兆盈房地产有限公司	6,800.00	2021/12/31	2024/12/30
342	郑州华瀚房地产开发有限公司	120,000.00	2020/10/22	2023/10/22
343	郑州华瀚房地产开发有限公司	1,600.00	2020/10/23	2023/10/22
344	中山市华晟房地产开发有限公司	4,447.27	2021/5/6	2023/5/6
345	中山市华晟房地产开发有限公司	15,232.66	2021/7/23	2023/7/23
346	中山市华晟房地产开发有限公司	84.97	2021/9/18	2022/9/17
347	中山市华晟房地产开发有限公司	69,960.00	2021/10/29	2023/4/29
348	中山市华晟房地产开发有限公司	256.30	2021/12/10	2022/12/9
349	中山市华晟房地产开发有限公司	17.10	2021/12/20	2022/12/16
350	中山市华发生态园房地产开发有限公司	497.20	2021/1/18	2022/1/17
351	中山市华发生态园房地产开发有限公司	274.55	2021/6/18	2022/6/17

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
352	中山市华发生态园房地产开发有限公司	6,927.00	2021/7/23	2023/7/23
353	中山市华庚置业有限公司	3,300.00	2020/7/16	2023/7/5
354	中山市华庚置业有限公司	19,000.00	2020/7/20	2023/7/5
355	中山市华庚置业有限公司	6,000.00	2020/7/20	2023/7/19
356	中山市华庚置业有限公司	823.40	2021/1/28	2022/1/27
357	中山市华庚置业有限公司	1,390.20	2021/5/31	2022/5/31
358	中山市华庚置业有限公司	617.20	2021/6/25	2022/6/24
359	中山市华庚置业有限公司	1,323.00	2021/8/24	2022/8/23
360	中山市华庚置业有限公司	177.90	2021/12/10	2022/12/9
361	中山市华庚置业有限公司	328.80	2021/12/20	2022/12/16
362	中山市华屹房地产开发有限公司	189.86	2021/3/18	2022/3/17
363	中山市华屹房地产开发有限公司	60.26	2021/5/21	2022/5/21
364	中山市华屹房地产开发有限公司	27,522.00	2021/5/21	2023/2/28
365	中山市华屹房地产开发有限公司	25,578.00	2021/5/28	2023/2/28
366	中山市华屹房地产开发有限公司	6,900.00	2021/6/4	2023/2/28
367	中山市华屹房地产开发有限公司	39.60	2021/6/18	2022/6/17
368	中山市华屹房地产开发有限公司	6,540.35	2021/7/23	2023/7/23
369	中山市华屹房地产开发有限公司	67.17	2021/9/18	2022/9/17
370	中山市华屹房地产开发有限公司	88.20	2021/10/18	2022/10/17
371	中山市华屹房地产开发有限公司	149.85	2021/12/10	2022/12/9
372	重庆华显房地产开发有限公司	39,000.00	2020/11/20	2023/11/19
373	重庆华显房地产开发有限公司	237.86	2021/2/2	2022/2/1
374	重庆华显房地产开发有限公司	518.85	2021/12/17	2022/12/16
375	珠海华发奥特美健康管理有限公司	30,000.00	2021/12/29	2023/12/28
376	珠海华发房地产开发有限公司	124.00	2021/2/5	2022/2/5
377	珠海华发建筑设计咨询有限公司	949.91	2021/4/19	2022/4/18
378	珠海华发建筑设计咨询有限公司	469.89	2021/6/18	2022/6/17
379	珠海华发建筑设计咨询有限公司	254.42	2021/6/24	2022/6/23
380	珠海华发建筑设计咨询有限公司	797.45	2021/7/21	2022/7/20
381	珠海华发建筑设计咨询有限公司	294.50	2021/8/23	2022/8/22
382	珠海华发建筑设计咨询有限公司	290.34	2021/10/27	2022/10/26
383	珠海华发建筑设计咨询有限公司	228.61	2021/12/17	2022/12/16
384	珠海华发商业经营管理有限公司	28,000.00	2021/12/9	2023/12/9
385	珠海华发实业股份有限公司	138,900.00	2019/3/27	2037/3/27
386	珠海华发实业股份有限公司	17,000.00	2019/5/29	2023/3/21
387	珠海华发实业股份有限公司	12,900.00	2019/5/30	2023/3/21
388	珠海华发实业股份有限公司	18,500.00	2019/6/21	2023/3/21
389	珠海华发实业股份有限公司	72,300.00	2019/12/24	2037/12/24
390	珠海华发实业股份有限公司	148,500.00	2020/11/3	2038/11/3
391	珠海华发西区商业有限公司	75,000.00	2018/3/30	2023/3/30

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
392	珠海华发西区商业有限公司	116.60	2021/2/2	2022/2/1
393	珠海华发西区商业有限公司	19,970.00	2021/3/5	2023/3/10
394	珠海华发西区商业有限公司	18,468.54	2021/8/27	2024/8/27
395	珠海华发西区商业有限公司	10,000.00	2021/12/2	2023/12/2
396	珠海华发西区商业有限公司	20,000.00	2021/12/29	2024/12/29
397	珠海华发园林工程有限公司	20,000.00	2021/9/30	2024/9/26
398	珠海华发园林工程有限公司	35,000.00	2021/12/9	2023/12/8
399	珠海华发园林工程有限公司	10,000.00	2021/12/24	2023/12/23
400	珠海华发园林工程有限公司	15,000.00	2021/12/29	2023/12/26
401	珠海华发阅潮文化有限公司	20,000.00	2021/12/29	2023/12/28
402	珠海华福商贸发展有限公司	155,500.00	2017/3/10	2037/1/23
403	珠海华福商贸发展有限公司	8,296.31	2019/2/19	2024/2/19
404	珠海华福商贸发展有限公司	5,024.27	2019/11/12	2024/2/10
405	珠海华福商贸发展有限公司	13,025.59	2020/1/15	2023/1/15
406	珠海华福商贸发展有限公司	37,917.50	2021/4/28	2024/4/28
407	珠海华福商贸发展有限公司	17,000.00	2021/5/24	2023/5/24
408	珠海华福商贸发展有限公司	9,194.86	2021/8/31	2024/8/31
409	珠海华福商贸发展有限公司	10,000.00	2021/11/8	2024/11/8
410	珠海华海置业有限公司	113.03	2021/4/19	2022/4/18
411	珠海华海置业有限公司	2,017.60	2021/5/21	2022/5/20
412	珠海华海置业有限公司	200.00	2021/6/18	2022/6/17
413	珠海华海置业有限公司	323.62	2021/12/10	2022/12/9
414	珠海华海置业有限公司	56.75	2021/12/17	2022/12/16
415	珠海华和建设有限公司	14,000.00	2021/4/8	2036/4/8
416	珠海华和建设有限公司	15,000.00	2021/4/16	2036/4/8
417	珠海华和建设有限公司	5,000.00	2021/5/26	2036/4/8
418	珠海华和建设有限公司	1,000.00	2021/9/24	2036/4/8
419	珠海华慧商业管理有限公司	187.13	2021/2/2	2022/2/2
420	珠海华慧商业管理有限公司	167.13	2021/12/23	2022/12/22
421	珠海华健房地产开发有限公司	59,000.00	2020/3/27	2023/3/24
422	珠海华菁教育服务有限公司	20,000.00	2019/12/24	2029/12/24
423	珠海华菁教育服务有限公司	18,000.00	2020/1/15	2029/12/24
424	珠海华菁教育服务有限公司	18,000.00	2020/3/11	2029/12/24
425	珠海华菁教育服务有限公司	10,000.00	2020/4/14	2029/12/24
426	珠海华菁教育服务有限公司	4,000.00	2020/5/26	2029/12/24
427	珠海华菁教育服务有限公司	6,150.00	2020/7/3	2029/12/24
428	珠海华菁教育服务有限公司	541.00	2021/1/27	2022/1/27
429	珠海华菁教育服务有限公司	526.86	2021/2/1	2022/2/1
430	珠海华菁教育服务有限公司	15,000.00	2021/12/23	2026/12/23
431	珠海华郡房产开发有限公司	6,800.00	2019/6/3	2022/5/24

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
432	珠海华郡房产开发有限公司	26,600.00	2019/12/13	2024/12/13
433	珠海华郡房产开发有限公司	30,000.00	2019/12/25	2024/12/13
434	珠海华郡房产开发有限公司	3,500.00	2020/1/6	2024/12/13
435	珠海华郡房产开发有限公司	20,000.00	2020/2/3	2024/12/13
436	珠海华郡房产开发有限公司	7,700.00	2020/2/24	2024/12/13
437	珠海华郡房产开发有限公司	74,800.00	2020/3/6	2024/3/5
438	珠海华郡房产开发有限公司	44,600.00	2020/3/20	2024/3/5
439	珠海华郡房产开发有限公司	20,000.00	2020/6/19	2024/12/13
440	珠海华郡房产开发有限公司	15,000.00	2020/7/30	2024/12/13
441	珠海华郡房产开发有限公司	33,000.00	2020/8/31	2023/8/4
442	珠海华郡房产开发有限公司	42,000.00	2020/9/1	2023/8/4
443	珠海华郡房产开发有限公司	24,700.00	2020/9/29	2022/9/29
444	珠海华郡房产开发有限公司	33,200.00	2020/9/29	2024/12/13
445	珠海华郡房产开发有限公司	7,000.00	2020/12/11	2023/8/4
446	珠海华郡房产开发有限公司	3,000.00	2020/12/18	2023/8/4
447	珠海华郡房产开发有限公司	15,000.00	2021/1/1	2023/8/4
448	珠海华郡房产开发有限公司	588.78	2021/1/26	2022/1/25
449	珠海华郡房产开发有限公司	15,000.00	2021/1/26	2023/1/26
450	珠海华郡房产开发有限公司	116.46	2021/1/28	2022/1/27
451	珠海华郡房产开发有限公司	460.80	2021/2/1	2022/1/31
452	珠海华郡房产开发有限公司	125.87	2021/2/2	2022/2/1
453	珠海华郡房产开发有限公司	1,426.88	2021/2/7	2022/2/6
454	珠海华郡房产开发有限公司	2,532.50	2021/2/8	2022/2/7
455	珠海华郡房产开发有限公司	95.55	2021/2/24	2022/2/23
456	珠海华郡房产开发有限公司	95.55	2021/4/19	2022/4/18
457	珠海华郡房产开发有限公司	106.80	2021/6/18	2022/6/17
458	珠海华郡房产开发有限公司	81.90	2021/6/28	2022/6/4
459	珠海华郡房产开发有限公司	354.30	2021/12/10	2022/12/9
460	珠海华郡房产开发有限公司	3,914.34	2021/12/17	2022/12/16
461	珠海华郡房产开发有限公司	60.42	2021/12/21	2022/12/20
462	珠海华郡房产开发有限公司	529.35	2021/12/22	2022/12/21
463	珠海华茂天城置业发展有限公司	3,004.42	2021/2/3	2022/2/2
464	珠海华茂天城置业发展有限公司	1,858.34	2021/2/4	2022/2/3
465	珠海华茂天城置业发展有限公司	84,300.00	2021/6/24	2025/6/23
466	珠海华茂天城置业发展有限公司	20,700.00	2021/6/25	2025/6/23
467	珠海华茂天城置业发展有限公司	30,000.00	2021/7/16	2025/6/23
468	珠海华茂天城置业发展有限公司	4,000.00	2021/7/19	2025/6/23
469	珠海华茂天城置业发展有限公司	35,000.00	2021/8/11	2025/6/23
470	珠海华茂天城置业发展有限公司	26,000.00	2021/9/9	2025/6/23
471	珠海华茂天城置业发展有限公司	20,000.00	2021/10/25	2025/6/23

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
472	珠海华茂天城置业发展有限公司	15,000.00	2021/12/15	2025/6/23
473	珠海华明科技发展有限公司	7,750.00	2021/1/8	2023/1/8
474	珠海华商百货有限公司	19,950.00	2021/4/16	2023/4/16
475	珠海华商百货有限公司	27,950.00	2021/4/23	2023/4/23
476	珠海华商百货有限公司	950.00	2021/6/11	2023/4/16
477	珠海华商百货有限公司	70,000.00	2021/12/29	2023/12/28
478	珠海华桐房地产开发有限公司	18,000.00	2021/7/29	2025/10/26
479	珠海华桐房地产开发有限公司	9,200.00	2021/8/1	2025/10/26
480	珠海华桐房地产开发有限公司	26,800.00	2021/8/13	2025/10/26
481	珠海华曜房产开发有限公司	22,400.00	2020/7/17	2023/7/16
482	珠海华曜房产开发有限公司	54,900.00	2020/7/17	2024/7/12
483	珠海华曜房产开发有限公司	79,400.00	2020/7/17	2024/7/16
484	珠海华曜房产开发有限公司	900.00	2020/9/17	2023/9/17
485	珠海华曜房产开发有限公司	900.00	2020/12/11	2023/9/17
486	珠海华曜房产开发有限公司	25,200.00	2021/1/22	2023/9/17
487	珠海华曜房产开发有限公司	2,858.67	2021/12/17	2022/12/16
488	珠海华耀商贸发展有限公司	238.90	2021/1/22	2022/1/21
489	珠海华耀商贸发展有限公司	254.10	2021/1/25	2022/1/24
490	珠海华耀商贸发展有限公司	510.00	2021/1/27	2022/1/26
491	珠海华耀商贸发展有限公司	651.40	2021/1/28	2022/1/27
492	珠海华耀商贸发展有限公司	67.73	2021/2/24	2022/2/23
493	珠海华耀商贸发展有限公司	181.38	2021/3/18	2022/3/17
494	珠海华以建设有限公司	125.40	2021/2/3	2022/2/2
495	珠海华以建设有限公司	42,000.00	2021/4/9	2036/4/9
496	珠海华以建设有限公司	35,000.00	2021/4/16	2036/4/9
497	珠海华以建设有限公司	20,000.00	2021/5/26	2036/4/9
498	珠海华以建设有限公司	3,000.00	2021/9/24	2036/4/9
499	珠海华亿投资有限公司	44,700.00	2019/12/9	2037/9/25
500	珠海华熠商业运营管理有限公司	10,000.00	2019/10/25	2024/10/24
501	珠海华熠商业运营管理有限公司	5,000.00	2019/10/30	2024/10/24
502	珠海华熠商业运营管理有限公司	6,300.00	2019/11/26	2024/10/24
503	珠海华熠商业运营管理有限公司	8,400.00	2019/12/13	2024/10/24
504	珠海华熠商业运营管理有限公司	15,000.00	2019/12/25	2024/10/24
505	珠海华熠商业运营管理有限公司	6,200.00	2020/3/20	2024/10/24
506	珠海华熠商业运营管理有限公司	300.00	2020/4/29	2024/10/24
507	珠海华熠商业运营管理有限公司	317.40	2021/2/1	2022/1/31
508	珠海华熠商业运营管理有限公司	70.60	2021/12/17	2022/12/16
509	珠海华熠商业运营管理有限公司	2,227.10	2021/12/21	2022/12/20
510	珠海华迎投资有限公司	20,000.00	2019/1/28	2022/1/28
511	珠海华智教育服务有限公司	38,400.00	2019/12/18	2029/8/15

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
512	珠海华智教育服务有限公司	9,600.00	2020/2/13	2029/8/15
513	珠海华智教育服务有限公司	5,000.00	2020/10/30	2030/10/29
514	珠海铎创经贸发展有限公司	16,950.00	2021/1/12	2024/12/25
515	珠海铎创经贸发展有限公司	20,000.00	2021/1/22	2024/12/25
516	珠海铎创经贸发展有限公司	4,000.00	2021/3/29	2024/12/25
517	珠海铎创经贸发展有限公司	1,000.00	2021/3/30	2024/12/25
518	珠海铎创经贸发展有限公司	61,000.00	2021/4/27	2024/12/25
519	珠海铎创经贸发展有限公司	2,200.00	2021/6/10	2024/12/25
520	珠海铎创经贸发展有限公司	50,000.00	2021/6/29	2024/6/11
521	珠海铎创经贸发展有限公司	406.48	2021/12/10	2022/12/10
522	珠海铎国商贸有限公司	13,000.00	2020/3/13	2022/3/12
523	珠海铎国商贸有限公司	19,764.73	2020/9/11	2022/9/11
524	珠海铎国商贸有限公司	49,765.11	2020/11/20	2022/11/20
525	珠海铎国商贸有限公司	41,869.40	2020/12/24	2023/12/24
526	珠海铎国商贸有限公司	19,916.21	2020/12/25	2022/12/25
527	珠海铎国商贸有限公司	14,954.52	2021/1/13	2023/1/13
528	珠海铎国商贸有限公司	166.04	2021/1/25	2022/1/24
529	珠海铎国商贸有限公司	20,000.00	2021/2/8	2022/2/7
530	珠海铎国商贸有限公司	53.59	2021/4/16	2022/4/15
531	珠海铎国商贸有限公司	23,000.00	2021/5/24	2023/5/24
532	珠海铎国商贸有限公司	8,000.00	2021/6/11	2023/6/11
533	珠海铎国商贸有限公司	80,000.00	2021/6/23	2024/6/22
534	珠海铎国商贸有限公司	1,016.99	2021/6/25	2022/6/24
535	珠海铎国商贸有限公司	13,000.00	2021/7/30	2024/7/30
536	珠海铎国商贸有限公司	50,000.00	2021/8/20	2023/8/20
537	珠海铎国商贸有限公司	8,000.00	2021/8/27	2024/8/27
538	珠海铎国商贸有限公司	16,667.00	2021/9/29	2023/9/29
539	珠海铎国商贸有限公司	20,000.00	2021/9/30	2024/9/26
540	珠海铎国商贸有限公司	35,000.00	2021/9/30	2024/9/27
541	珠海铎国商贸有限公司	24,805.68	2021/10/11	2024/10/11
542	珠海铎国商贸有限公司	13,333.00	2021/10/19	2023/9/29
543	珠海铎国商贸有限公司	18,833.00	2021/10/27	2023/9/29
544	珠海铎国商贸有限公司	1,167.00	2021/11/5	2023/9/29
545	珠海铎国商贸有限公司	20,000.00	2021/12/8	2023/12/8
546	珠海铎国商贸有限公司	105,000.00	2021/12/9	2023/12/8
547	珠海铎国商贸有限公司	20,030.00	2021/12/17	2023/6/17
548	珠海铎国商贸有限公司	20,000.00	2021/12/24	2022/6/24
549	珠海铎国商贸有限公司	2,140.00	2021/12/24	2023/6/17
550	珠海铎国商贸有限公司	46,000.00	2021/12/28	2023/12/28
551	珠海铎国商贸有限公司	25,000.00	2021/12/29	2024/12/29

序号	贷款主体	担保金额	借款开始日	借款结束日
552	珠海市海润房地产开发有限公司	4,042.50	2020/5/27	2023/5/20
553	珠海市海润房地产开发有限公司	13,722.50	2021/3/15	2023/5/20
554	珠海市海润房地产开发有限公司	13,722.50	2021/4/15	2023/5/20
555	珠海市海润房地产开发有限公司	4,097.50	2021/6/25	2023/5/20
556	珠海市浩丰贸易有限公司	148.51	2021/2/2	2022/2/1
557	珠海市浩丰贸易有限公司	2,721.77	2021/5/6	2023/5/6
558	珠海市浩丰贸易有限公司	84.10	2021/12/22	2022/12/21
559	珠海市中泰投资有限公司	5,000.00	2019/12/24	2024/12/23
560	珠海市中泰投资有限公司	241.81	2021/1/29	2022/1/28
	总计	8,110,065.49		

3、对外担保

截至 2021 年末，发行人下属子公司的部分借款由担保公司提供担保，发行人相应向担保公司提供反担保；发行人下属子公司和联合营企业部分融资款项由项目合作方股东提供全额担保，发行人按照持股比例向项目合作方股东提供反担保，具体反担保明细情况如下：

担保方	被担保方	被担保方类型	担保类型	反担保金额或最高限额（万元）
珠海华发实业股份有限公司	广东粤财融资担保集团有限公司	担保公司	对担保公司提供反担保	10,000.00
珠海华发实业股份有限公司	深圳担保集团有限公司	担保公司	对担保公司提供反担保	60,000.00
珠海华发实业股份有限公司	西安紫薇地产开发有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	40,000.00
珠海华发实业股份有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	179,600.00
珠海华发实业股份有限公司	厦门象屿集团有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	11,000.00
珠海华发实业股份有限公司	金融街控股股份有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	25,000.00
武汉华发置业有限公司*1	上海金茂投资管理集团有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	25,000.00
武汉华荟泰房地产开发有限公司*1	上海金茂投资管理集团有限公司	项目合作方股东	按持股比例提供连带责任保证反担保	25,000.00
合计				375,600.00

*1 武汉华发置业有限公司、武汉华荟泰房地产开发有限公司为本公司全资子公司。

4、其他事项

截至 2021 年末，发行人无其他应披露未披露的重要或有事项。

（十三）重大承诺事项

1、截至 2021 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司已签署的正在或准备履行的土地出让合同未支付的款项余额 85.08 亿元，剩余款项支出需在合同方履行合同规定的责任与义务的同时，按期支付。

2、发行人将根据合资合作协议为合营联营企业提供同股比运营资金或担保等增信措施；当合营联营企业其他股东为其提供全额担保时，发行人按持股比例向其他股东提供反担保。

3、发行人设立了“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”，发行人承担按基础初始资产评估值下降差额提供保证金、评级下调收购优先级全部资产证券、专项计划内资金不足以分配优先级资产证券收益时的差额支付以及整租租金担保等义务；同时发行人拥有优先回购权。

除存在上述承诺事项外，截至 2022 年 9 月 30 日，发行人无其他应披露未披露的重大承诺事项。

（十四）其他重要事项

1、财务报告期初金额重述

（1）2020 年财务报告期初金额重述

本年度公司通过同一控制下企业合并方式取得珠海华熠开发建设有限公司 100.00% 股权。按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》的相关规定，本年度公司在编制合并财务报告时对上年比较数据进行重述，具体情况如下：

1) 合并资产负债表重述

单位：万元

项目名称	重述前上期期末余额	重述后上期期末余额
货币资金	2,608,041.66	2,610,643.21
交易性金融资产	21,096.44	21,096.44
衍生金融资产	2,331.57	2,331.57
应收账款	3,512.93	3,512.93
预付款项	604,012.03	604,012.03
其他应收款	335,820.58	335,822.08
存货	15,904,547.49	15,983,587.62
其他流动资产	2,113,924.07	2,114,286.58

流动资产合计	21,593,286.77	21,675,292.46
长期股权投资	832,487.33	832,487.33
其他权益工具投资	10.00	10.00
其他非流动金融资产	54,683.98	54,683.98
投资性房地产	489,132.06	489,132.06
固定资产	79,562.32	79,562.32
在建工程	7,658.42	7,658.42
无形资产	20,530.49	20,530.49
长期待摊费用	14,897.82	14,897.82
递延所得税资产	318,207.65	318,207.65
其他非流动资产	600.00	600.00
非流动资产合计	1,817,770.08	1,817,770.08
资产总计	23,411,056.85	23,493,062.54
短期借款	1,230,817.81	1,230,817.81
应付票据	23,857.01	23,857.01
应付账款	1,009,461.76	1,009,667.39
预收款项	5,852,304.40	5,852,304.40
应付职工薪酬	9,161.58	9,161.58
应交税费	120,085.37	120,091.88
其他应付款	1,481,275.47	1,553,303.45
一年内到期的非流动负债	2,451,149.60	2,451,149.60
其他流动负债	711,298.55	711,298.55
流动负债合计	12,889,411.56	12,961,651.68
长期借款	4,573,523.26	4,573,523.26
应付债券	1,299,309.24	1,299,309.24
递延收益	215.33	215.33
递延所得税负债	12,927.86	12,927.86
其他非流动负债	306,200.00	306,200.00
非流动负债合计	6,192,175.69	6,192,175.69
负债合计	19,081,587.25	19,153,827.38
股本	211,721.96	211,721.96
其他权益工具	637,429.25	637,429.25
其中：永续债	637,429.25	637,429.25
资本公积	114,139.57	124,139.57
减：库存股	3,719.61	3,719.61
其他综合收益	8,686.73	8,686.73
盈余公积	106,891.85	106,891.85
未分配利润	900,562.05	900,327.61
归属于母公司股东权益合计	1,975,711.79	1,985,477.36

少数股东权益	2,353,757.81	2,353,757.81
股东权益合计	4,329,469.60	4,339,235.16
负债和股东权益总计	23,411,056.85	23,493,062.54

2) 合并利润表重述

单位：万元

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、营业总收入	3,314,868.31	3,314,868.31
减：营业成本	2,333,127.78	2,333,127.78
税金及附加	314,651.39	314,671.90
销售费用	132,465.90	132,465.90
管理费用	129,170.53	129,375.82
研发费用	8,352.36	8,352.36
财务费用	26,825.01	26,785.73
其中：利息费用	110,609.47	110,609.47
利息收入	83,223.76	83,269.53
加：其他收益	485.91	485.91
投资收益	72,098.72	72,098.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	71,291.53	71,291.53
公允价值变动收益	-3,933.24	-3,933.24
信用减值损失	-3,019.24	-3,019.24
资产减值损失	-78.81	-78.81
资产处置收益	-8.94	-8.94
二、营业利润	435,819.73	435,633.22
加：营业外收入	6,869.67	6,869.67
减：营业外支出	3,133.38	3,133.38
三、利润总额	439,556.02	439,369.50
减：所得税费用	107,928.41	107,928.41
四、净利润	331,627.61	331,441.10
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-186.51
（一）按经营持续性分类		
持续经营净利润	331,627.61	331,441.10
终止经营净利润		
（二）按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	278,468.89	278,282.38
少数股东损益	53,158.72	53,158.72
五、其他综合收益的税后净额	7,676.10	7,676.10
归属于母公司所有者的其他综合收	7,675.90	7,675.90

益的税后净额		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	7,675.90	7,675.90
1.权益法下可转损益的其他综合收益	168.17	168.17
2.外币财务报表折算差额	-7,539.16	-7,539.16
3.投资性房地产初始公允价值变动	15,046.88	15,046.88
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.20	0.20
六、综合收益总额	339,303.71	339,117.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	286,144.79	285,958.28
归属于少数股东的综合收益总额	53,158.92	53,158.92
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	1.22	1.22
(二) 稀释每股收益	1.22	1.22

3) 合并现金流量表重述

单位：万元

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,306,033.10	5,306,033.10
收到的税费返还	7,348.80	7,348.80
收到其他与经营活动有关的现金	273,728.09	273,790.32
经营活动现金流入小计	5,587,109.99	5,587,172.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,542,673.63	1,542,714.29
支付给职工以及为职工支付的现金	227,524.66	227,524.66
支付的各项税费	715,191.80	715,205.83
支付其他与经营活动有关的现金	298,176.73	298,450.49
经营活动现金流出小计	2,783,566.83	2,783,895.27
经营活动产生的现金流量净额	2,803,543.16	2,803,276.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	473,309.48	473,309.48
取得投资收益收到的现金	86,718.15	86,718.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.55	7.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6,407.19	6,407.19
投资活动现金流入小计	566,442.38	566,442.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,392,837.48	2,400,785.12

投资支付的现金	1,376,109.01	1,376,109.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	9,821.27	9,821.27
支付其他与投资活动有关的现金	430.04	430.04
投资活动现金流出小计	3,779,197.80	3,787,145.44
投资活动产生的现金流量净额	-3,212,755.42	-3,220,703.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	747,963.36	747,963.36
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	420,298.36	420,298.36
取得借款收到的现金	7,648,485.62	7,660,345.22
收到其他与筹资活动有关的现金	14,274.09	14,274.09
筹资活动现金流入小计	8,410,723.07	8,422,582.67
偿还债务支付的现金	6,523,402.24	6,523,402.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	746,177.09	749,728.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	63,022.29	63,022.29
筹资活动现金流出小计	7,332,601.62	7,336,153.52
筹资活动产生的现金流量净额	1,078,121.45	1,086,429.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	196.98	196.98
五、现金及现金等价物净增加额	669,106.17	669,200.02
加：期初现金及现金等价物余额	1,909,232.64	1,909,480.34
六、期末现金及现金等价物余额	2,578,338.81	2,578,680.36

（2）本年度公司通过同一控制下企业合并方式取得 HAZELTREND LTD 100.00% 股权。公司下属子公司 GuangJie Investment Holding Limited 以 4,000 万港币价格收购华发物业服务集团有限公司所持 HAZELTREND LTD 100% 股权。由于公司与华发物业服务集团有限公司均受珠海华发集团有限公司控制，因此本次股权收购属于同一控制下企业合并。按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》的相关规定，本年度公司在编制合并财务报告时对上年比较数据进行重述，具体情况如下：

1) 合并资产负债表重述

单位：万元

项目名称	重述前上期期末余额	重述后上期期末余额
流动资产：		
货币资金	4,364,175.95	4,364,175.95
交易性金融资产	20,964.52	20,964.52
应收票据	555.36	555.36
应收账款	9,522.06	9,522.06
预付款项	551,661.47	551,661.47

其他应收款	103,214.71	103,214.71
存货	21,137,530.84	21,137,530.84
合同资产	92,888.51	92,888.51
其他流动资产	2,969,543.73	2,969,543.73
流动资产合计	29,250,057.15	29,250,057.15
非流动资产：		
长期股权投资	1,429,900.83	1,433,267.39
其他权益工具投资	10.00	10.00
其他非流动金融资产	52,824.34	52,824.34
投资性房地产	904,882.63	904,882.63
固定资产	82,989.58	82,989.58
在建工程	32,409.92	32,409.92
无形资产	20,099.82	20,099.82
长期待摊费用	40,757.67	40,757.67
递延所得税资产	369,991.53	369,991.53
其他非流动资产	500.00	500.00
非流动资产合计	2,934,366.33	2,937,732.89
资产总计	32,184,423.48	32,187,790.04
流动负债：		
短期借款	926,629.66	926,629.66
衍生金融负债	8,298.62	8,298.62
应付票据	37,809.12	37,809.12
应付账款	2,772,870.81	2,772,870.81
预收款项	41,938.99	41,938.99
合同负债	5,216,355.36	5,216,355.36
应付职工薪酬	9,411.43	9,411.43
应交税费	182,677.49	182,677.49
其他应付款	2,242,327.39	2,242,330.13
一年内到期的非流动负债	2,977,319.94	2,977,319.94
其他流动负债	1,162,040.47	1,162,040.47
流动负债合计	15,577,679.28	15,577,682.03
非流动负债：		
长期借款	7,941,065.52	7,941,065.52
应付债券	1,860,804.38	1,860,804.38
递延收益	603.15	603.15
递延所得税负债	17,182.15	17,182.15
其他非流动负债	452,551.52	452,551.52
非流动负债合计	10,272,206.72	10,272,206.72
负债合计	25,849,886.01	25,849,888.75
股东权益		
股本	211,721.96	211,721.96
其他权益工具	617,886.79	617,886.79

永续债	617,886.79	617,886.79
资本公积	67,327.35	70,807.08
减：库存股	2,225.95	2,225.95
其他综合收益	17,270.41	17,159.12
盈余公积	106,891.85	106,891.85
未分配利润	1,076,438.38	1,076,433.75
归属于母公司所有者权益合计	2,095,310.79	2,098,674.61
少数股东权益	4,239,226.68	4,239,226.68
股东权益合计	6,334,537.47	6,337,901.29
负债和股东权益总计	32,184,423.48	32,187,790.04

2) 合并利润表重述

单位：万元

项目名称	重述前上期发生额	重述后上期发生额
一、营业收入	5,100,630.15	5,100,630.15
减：营业成本	3,861,050.03	3,861,050.03
税金及附加	339,652.58	339,652.58
销售费用	144,978.76	144,978.76
管理费用	145,410.63	145,412.16
研发费用	3,721.39	3,721.39
财务费用	26,432.14	26,432.14
其中：利息费用	135,779.01	135,779.01
利息收入	110,399.55	110,399.55
加：其他收益	2,991.57	2,991.57
投资收益	45,862.61	45,862.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	43,304.56	43,304.56
公允价值变动收益	20,111.36	20,111.36
信用减值损失	-3,567.50	-3,567.50
资产减值损失	-8,999.01	-8,999.01
资产处置收益	-4.92	-4.92
二、营业利润	635,778.73	635,777.20
加：营业外收入	3,186.14	3,186.14
减：营业外支出	13,700.39	13,700.39
三、利润总额	625,264.48	625,262.95
减：所得税费用	169,275.99	169,275.99
四、净利润	455,988.49	455,986.96
（一）按经营持续性分类		
持续经营净利润	455,988.49	455,986.96
终止经营净利润		
（二）按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	290,201.85	290,200.32
少数股东损益	165,786.64	165,786.64

五、其他综合收益的税后净额	8,583.92	8,583.92
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	8,583.68	8,583.68
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	8,583.68	8,583.68
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-35.35	-35.35
2.外币财务报表折算差额	5,748.32	5,748.32
3.其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产	2,870.71	2,870.71
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.24	0.24
六、综合收益总额	464,572.42	464,570.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	298,785.53	298,784.00
归属于少数股东的综合收益总额	165,786.88	165,786.88
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.16	1.16
（二）稀释每股收益	1.16	1.16

2、其他

经 2013 年 11 月 8 日发行人第八届董事局第十六次会议审议批准，发行人下属子公司华发鸿瑞和华茂长盛以增资入股的形式取得武汉中投 51%的股权，根据本公司与武汉中投原股东武汉中城签订的《增资协议》，约定：1）在取得武汉中投 51%股权时，武汉中投将未纳入双方合作范围的资产与负债进行剥离，因剥离资产与债务所产生的成本、费用及税费由武汉中城承担；2）剥离资产金额合计 505,517,537.30 元，负债金额合计 505,517,537.30 元，净资产金额 0 元。

3、股权激励

2017 年 1 月 20 日，公司收到控股股东珠海华发集团有限公司转来的珠海市国有资产监督管理委员会《关于珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》（珠国资【2017】34 号），经报请广东省人民政府国有资产监督管理委员会审核（以下简称“广东省国资委”），广东省国资委出具了《关于同意珠海华发实业股份有限公司实施股权激励计划的批复》（粤国资函【2017】86 号），原则同意公司实施限制性股票激励计划。具体详见公司于 2017 年 1 月 24 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

2017 年 1 月 23 日，公司召开了第九届董事局第四次会议和第九届监事会第三次会议，分别审议通过了《关于公司<限制性股票激励计划（草案修订稿）>

及摘要的议案》等相关议案，公司独立董事发表了独立意见。具体详见公司于 2017 年 1 月 24 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

2017 年 1 月 24 日，公司通过内部网站对激励对象名单进行了公示，公示时间为自 2017 年 1 月 24 日起至 2017 年 2 月 3 日。公示期间，公司监事会未接到任何对公司本次激励计划拟激励对象提出的异议。公司监事会对激励计划激励对象名单进行了核查，并于 2017 年 2 月 4 日出具了《关于公司限制性股票激励计划激励对象名单核查意见及公示情况的说明》。

2017 年 2 月 9 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，审议并通过《关于公司<限制性股票激励计划（草案修订稿）>及摘要的议案》、《关于<限制性股票激励计划实施考核管理办法（修订稿）>的议案》、《关于提请股东大会授权董事局全权办理本次股权激励计划相关事宜的议案》，并于同日披露了《关于限制性股票激励计划内幕信息知情人买卖公司股票情况的自查报告》。具体详见公司于 2017 年 2 月 10 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

2017 年 2 月 13 日，公司召开了第九届董事局第五次会议和第九届监事会第四次会议，分别审议通过了《关于向公司限制性股票激励计划激励对象授予限制性股票的议案》，确定以 2017 年 2 月 13 日作为激励计划的授予日，向符合条件的 181 名激励对象授予 817 万股限制性股票。具体详见公司于 2017 年 2 月 14 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

2017 年 3 月 16 日，公司召开了第九届董事局第七次会议和第九届监事会第六次会议，分别审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划激励对象名单及授予数量的议案》，鉴于《珠海华发实业股份有限公司限制性股票激励计划（草案修订稿）》中确定的 21 名激励对象由于个人原因自愿放弃认购限制性股票，合计 37.5 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 779.5 万股。公司独立董事发表了独立意见，公司监事会对本次激励计划

调整事项发表了核查意见。具体详见公司于 2017 年 3 月 17 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

2017 年 3 月 24 日，公司限制性股票登记手续已经完成，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于 2017 年 3 月 27 日向公司出具了《证券变更登记证明》。具体详见公司于 2017 年 3 月 28 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

2018 年 1 月 24 日，公司召开了第九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。公司独立董事发表了独立意见，公司监事会对本次回购注销发表了核查意见。具体详见公司于 2018 年 1 月 26 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。因预计可解锁的限制性股票数量变更，2017 年-2022 年限制性股票成本摊销总金额调减至 3,302.70 万元，其中 2017 年摊销费用为 971.31 万元。

2018 年 2 月 12 日，公司召开 2018 年第一次临时股东大会，审议并通过《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》。具体详见公司于 2018 年 2 月 13 日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

2018 年 7 月 31 日，发行人收到《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。发行人已于 2018 年 8 月 1 日注销上述回购股份 360,000 股，并及时注销回购专用证券账户。具体详见公司于 2018 年 8 月 1 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》披露的公告。

发行人于 2019 年 1 月 30 日召开第九届董事局第四十八次会议，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 9 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票共计

306,000 股进行回购注销。

发行人第一次回购注销 2017 年限制性股票激励计划激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票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，该部分限制性股票已于 2019 年 4 月 22 日予以注销。

发行人于 2019 年 4 月 26 日召开第九届董事局第五十次会议，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》，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条件已经满足，公司 143 名激励对象在第一个解锁期实际可解锁共计 3,332,250 股限制性股票。

发行人于 2019 年 9 月 27 日召开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》，决定将本次限制性股票的回购价格调整为 4.07 元/股，并将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。

上述尚未解锁的 427,500 股限制性股票已全部过户至公司回购专用证券账户，该部分限制性股票已于 2019 年 12 月 12 日予以注销。具体详见公司于 2019 年 12 月 20 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》披露的公告（公告编号：2019-111）。

发行人于 2020 年 4 月 29 日召开第九届董事局第七十次会议，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》，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条件已经满足，公司 137 名激励对象在第一个解锁期实际可解锁共计 3,197,250 股限制性股票。

发行人于 2020 年 9 月 4 日召开第九届董事局第七十六次会议，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》《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。具体详见公司于 2020 年 9 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》

《证券日报》《证券时报》披露的公告（公告编号：2020-063、2020-064）。

上述尚未解锁的 31,500 股限制性股票已全部过户至公司回购专用证券账户，该部分限制性股票已于 2021 年 2 月 9 日予以注销。具体详见公司于 2021 年 2 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》披露的公告（公告编号：2021-004）。

发行人于 2021 年 10 月 18 日召开第十届董事局第八次会议，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》、《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 3.02 元/股，并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。

上述尚未解锁的 27,000 股限制性股票已全部过户至公司回购专用证券账户，该部分限制性股票已于 2021 年 12 月 28 日予以注销。具体详见公司于 2021 年 12 月 24 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》披露的公告（公告编号：2021-084）。

发行人于 2022 年 4 月 27 日召开第十届董事局第十五次会议及第十届监事会第六次会议，会议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁的议案》，限制性股票激励计划授予的限制性股票第四个解锁期解锁条件已经满足，公司 130 名激励对象在第三个解锁期实际可解锁共计 3,152,250 股限制性股票。上述限制性股票已于 2022 年 5 月 9 日解禁。具体详见公司于 2022 年 4 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-026、2022-027、2022-030）。

发行人于 2022 年 4 月 27 日召开第十届董事局第十五次会议及第十届监事会第六次会议，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 2 名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 9,000 股进行回购注销。具体详见公司于 2022 年 4 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-026、2022-027、2022-029）。

发行人于 2022 年 6 月 14 日召开第十届董事局第十六次会议及第十届监事会第七次会议，会议审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划回购价格的议案》，决定将本次限制性股票的回购价格调整为 2.56 元/股。具体详见公司于 2022 年 6 月 15 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号：2022-037、2022-039）。

第五节 企业信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

(一) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

1、发行人历年主体评级情况

评级时间	评级机构	编号	主体评级	展望
2022-08-15	联合资信	联合[2022]7888 号	AAA	稳定
2022-08-12	联合资信	联合[2022]7889 号	AAA	稳定
2022-07-06	联合资信	联合[2022]6075 号	AAA	稳定
2022-06-21	联合资信	联合[2022]4741 号	AAA	稳定
2022-06-07	中诚信国际	信评委函字[2022]跟踪 0459 号	AAA	稳定
2022-06-07	中诚信国际	信评委函字[2022]跟踪 0458 号	AAA	稳定
2022-06-07	联合资信	联合[2022]3745 号	AAA	稳定
2022-03-23	联合资信	联合[2022]1212 号	AAA	稳定
2021-11-17	联合资信	联合[2021]9684 号	AAA	稳定
2021-10-22	联合资信	联合[2021]9662 号	AAA	稳定
2021-08-16	联合资信	联合[2021]8071 号	AAA	稳定
2021-08-05	联合资信	联合[2021]218 号	AAA	稳定
2021-08-02	联合资信	联合[2021]7510 号	AAA	稳定
2021-06-24	联合资信	联合[2021]5042 号	AAA	稳定
2021-06-23	联合资信	联合[2021]4957 号	AAA	稳定
2021-06-23	联合资信	联合[2021]4956 号	AAA	稳定
2021-06-22	中诚信国际	信评委函字[2021]跟踪 0885 号	AAA	稳定
2021-06-22	中诚信国际	信评委函字[2021]跟踪 0884 号	AAA	稳定
2021-05-21	联合资信	联合[2021]3348 号	AAA	稳定
2021-03-31	联合资信	联合[2021]2188 号	AAA	稳定
2020-10-20	联合资信	联合[2020]3288 号	AAA	稳定
2020-06-19	联合资信	联合[2020]1610 号	AAA	稳定
2020-06-19	联合资信	联合[2020]1609 号	AAA	稳定
2020-06-15	中诚信国际	信评委函字[2020]跟踪 0716 号	AAA	稳定
2020-06-15	中诚信国际	信评委函字[2020]跟踪 0717 号	AAA	稳定
2020-06-09	联合资信	联合[2020]1262 号	AAA	稳定
2020-03-25	中诚信国际	信评委函字[2020]0788D 号	AAA	稳定

评级时间	评级机构	编号	主体评级	展望
2019-12-31	中诚信证券评估	信评委函字[2019]G355-X 号	AAA	稳定
2019-12-26	中诚信国际	信评委函字[2019]2732D 号	AAA	稳定
2019-07-15	中诚信国际	信评委函字[2019]1407D	AAA	稳定
2019-07-12	中诚信国际	信评委函字[2019]跟踪 0614 号	AAA	稳定
2019-06-18	中诚信证评	信评委函字[2019]G355 号	AAA	稳定
2019-05-31	联合资信	联合[2019]922 号	AAA	稳定
2019-05-31	联合资信	联合[2019]921 号	AAA	稳定
2019-01-21	中诚信国际	信评委函字[2019]0045D 号	AA+	稳定

2、发行人近三年公司债券主体评级结果差异说明

2019 年 5 月 31 日，联合资信发布了编号为联合[2019]922 号评级报告将跟踪评级的“15 华发 01”债项信用等级上调为 AAA，发行主体信用等级上调为 AAA，评级展望维持为稳定。2019 年 5 月 31 日，联合资信出具编号为联合[2019]921 号的评级报告，确定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望维持为稳定。

联合资信认为，发行人作为珠海市国资委旗下的上市房企，在珠海区域房地产市场处于龙头地位，有较高的品牌知名度，项目开发经验较为丰富，且融资渠道畅通；近年来公司在深耕珠海的基础上积极对外扩张，区域布局有所优化，签约销售规模较大，目前土地储备较充足，且公司股东在珠海区域持有大量土地资源，发行人作为其下属房地产开发平台未来将受益于此。同时，联合资信也关注到发行人业务易受到房地产行业调控政策影响、公司未来资金需求较大、债务负担较重且对外部筹资依赖度较高等因素对公司信用水平带来的不利影响。未来，随着公司项目开发销售持续推进，公司经营状况将保持良好。综合以上因素，联合资信将发行人的主体信用等级上调至 AAA，评级展望“稳定”，同时将“15 华发 01”债项信用等级上调为 AAA。

2019 年 6 月 18 日，中诚信证评发布了编号为信评委函字[2019]G355 号评级报告将发行人主体信用等级评定为 AAA，评级展望维持为稳定，将“珠海华发实业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”信用等级评定为 AAA。

中诚信证评认为，发行人作为珠海市国资委旗下的上市房企，有较为雄厚的股东背景及有力支持，显著的区域竞争优势、销售业绩快速提升、待结算资

源丰富以及充足且较为优质的待开发项目储备等因素对公司信用水平的支持。同时，中诚信证评也关注到房地产调控政策持续且行业竞争加剧、公司债务规模上升较快、未来面临一定资本支出压力等因素。综合以上因素，中诚信证评将发行人的主体信用等级评定为 AAA，评级展望“稳定”，同时将“珠海华发实业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”债项信用等级评定为 AAA。

2019 年 7 月 12 日，中诚信国际发布了编号为信评委函字[2019]跟踪 0614 号评级报告，公司的主体信用等级由 AA+上调为 AAA，评级展望为稳定，将“17 华发实业 MTN001”、“17 华发实业 MTN002”、“17 华发实业 MTN003”、“18 华发实业 MTN001”、“18 华发实业 MTN002”和“19 华发实业 MTN001”的债项信用等级由 AA+上调为 AAA。

中诚信国际认为本次上调评级主要基于以下原因：公司在项目获取、融资和政府协调等方面持续获得股东有力支持；2018 年，得益于全国化布局加快，房地产销售区域更加多元化，公司销售业绩快速提升，抵御单一城市市场波动风险的能力进一步增强；当期公司继续保持较大的拿地力度，区域布局进一步丰富，期末土地储备资源充足且区域布局良好；得益于房地产开发项目结转情况良好，2018 年公司营业总收入同比增长；加之非并表合作项目结转贡献的投资收益，净利润同比明显增长；并且公司继续保持畅通的融资渠道；此外，中诚信国际也关注房地产调控政策、公司债务规模上升较快，财务杠杆水平高以及在建项目存在一定资金投入压力等因素对公司经营和整体信用状况的影响。

（二）本次债券的信用评级情况

本次债券无评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系。2022 年 9 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 2,526.47 亿元，已使用额度 753.45 亿元，尚未使用的授信额度为 1,773.02 亿元。

表：截至 2022 年 9 月末发行人金融机构授信情况

单位：亿元

序号	金融机构	授信总额	已使用授信金额	未使用授信金额
1	工商银行	120.00	8.00	112.00
2	农业银行	71.00	36.61	34.39
3	中国银行	198.00	70.37	127.63
4	建设银行	80.00	40.70	39.30
5	交通银行	150.00	40.44	109.56
6	邮储银行	160.00	14.15	145.85
7	平安银行	160.00	58.89	101.11
8	招商银行	50.00	12.24	37.76
9	中信银行	190.00	92.28	97.72
10	广发银行	125.00	47.85	77.15
11	兴业银行	200.00	38.83	161.17
12	华夏银行	203.00	33.40	169.60
13	浙商银行	60.00	39.50	20.50
14	光大银行	126.00	22.36	103.64
15	浦发银行	188.00	64.66	123.34
16	恒丰银行	5.68	2.95	2.73
17	江苏银行	50.00	9.00	41.00
18	华兴银行	30.00	30.00	0.00
19	顺德农商	26.00	5.43	20.57
20	厦门国际	50.00	5.00	45.00
21	华润银行	32.00	28.45	3.55
22	上海银行	43.60	7.56	36.04
23	广州银行	44.10	2.80	41.30
24	北京银行	60.00	7.12	52.88
25	南京银行	2.95	2.95	0.00
26	珠海农商	6.50	3.92	2.58
27	汉口银行	7.00	6.85	0.15
28	宁波银行	36.00	16.00	20.00
29	创兴银行	1.40	1.40	0.00
30	招商永隆银行	0.24	0.24	0.00
31	东亚银行	50.00	3.50	46.50
合计		2,526.47	753.45	1,773.02

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来违约记录

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

（三）发行人近三年及一期债务违约记录

发行人近三年及一期借款均能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。根据报告日为 2022 年 9 月 21 日中国人民银行企业基本信用信息

报告，发行人未曾发生信贷违约事件。

（四）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券 784.25 亿元，累计发行境外债券 5 亿美元；累计偿还境内债券 389.87 亿元，累计偿还境外债券 3 亿美元。

2、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 394.38 亿元（不包含 2 亿美元海外债），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	0.50
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 02	华发股份	2020/2/20	2023/2/24	2025/2/24	3+2	15.80	3.38	15.80
11	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
12	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							123.60		114.90
13	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
14	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
15	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
16	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
17	22 华发实业 MTN001B	华发股份	2022/6/30	2024/7/4	2027/7/4	2+2+1	18.00	4.79	18.00
18	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
19	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
20	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

21	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
22	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
23	21 华发实业 MTN001	华发股份	2021/4/23	-	2024/4/26	3	5.10	4.65	5.10
24	20 华发实业 MTN003	华发股份	2020/9/27	-	2023/9/29	3	9.50	4.58	9.50
25	20 华发实业 PPN002	华发股份	2020/9/23	-	2023/9/25	3	5.00	4.68	5.00
26	20 华发实业 PPN001	华发股份	2020/8/27	-	2023/8/31	3	5.50	4.68	5.50
27	20 华发实业 MTN002	华发股份	2020/4/21	-	2023/4/23	3+N	9.30	4.10	9.30
28	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		135.10
29	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
30	22 华发实业 ABN001 次	华发股份	2022/4/26	-	2042/4/8	20	0.30	-	0.30
31	华发 RH1C	华发股份	2022/7/13	-	2040/7/13	18	3.06	-	3.06
32	华发 RH1A	华发股份	2022/7/13	-	2040/7/13	18	18.50	5.39	18.50
33	华发 R3 优	华发股份	2020/11/3	-	2038/11/2	18	14.87	5.00	14.87
34	华发 R3 次	华发股份	2020/11/3	-	2038/11/2	18	8.20	-	8.20
35	华发 R2 优	华发股份	2019/12/24	-	2037/12/24	18	7.25	5.39	7.25
36	华发 R2 次	华发股份	2019/12/24	-	2037/12/24	18	4.04	-	4.04
37	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
38	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
39	19 华发实业 ABN001 次	华发股份	2019/12/5	-	2037/9/25	18	0.20	-	0.20
40	华发 R1 优	华发股份	2019/3/27	-	2037/3/27	18	13.91	5.00	13.91
41	华发 R1 次	华发股份	2019/3/27	-	2037/3/27	18	1.57	-	1.57
42	22 华发优	华发股份	2022/10/11	-	2034/7/20	12	5.70	5.50	5.70
43	22 华发次	华发股份	2022/10/11	-	2034/7/20	12	0.30	-	0.30
44	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

45	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
46	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
47	商都优 A	华发股份 (珠海铨国商贸)	2022/3/1	-	2042/4/17	22	27.00	4.98	27.00
48	商都优 B	华发股份 (珠海铨国商贸)	2022/3/1	-	2042/4/17	22	8.00	5.20	8.00
49	商都次级	华发股份 (珠海铨国商贸)	2022/3/1	-	2042/4/17	22	0.01	-	0.01
50	22 珠海华发 ABN001 优先	华发股份	2022/12/23	-	2040/12/26	18	9.73	5.80	9.73
51	22 珠海华发 ABN001 次	华发股份	2022/12/23	-	2040/12/26	18	1.72	-	1.72
52	22 珠海华发 ABN002 优先	华发股份	2022/12/21	-	2040/11/8	18	5.10	5.40	5.10
53	22 珠海华发 ABN002 次	华发股份	2022/12/21	-	2040/11/8	18	0.27	-	0.27
ABS/ABN 小计							144.45		144.38
54	华发股份 4.2% N20230126	华发股份 (光涛投资)	2022/1/27	-	2023/1/26	1	2.00	4.20	2.00
海外债小计 (亿美元)							2.00		2.00
合计							403.15		394.38

3、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司共存续可续期债 15.00 亿元（永续中票），清偿顺序等同于发行人其他待偿还债务融资工具，计入所有者权益，对发行人资产负债率的影响为降低资产负债率。

4、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

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（铎国商贸）	资产支持证券	上交所	2022/1/21	35.01	-	35.01
合计					371.01	129.86	241.15

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人最近三年财务报告和审计报告以及最近一期财务报告；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告（如有）；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会同意本次发行注册的文件。

二、查询地址

(一) 发行人：珠海华发实业股份有限公司

住所：广东省珠海市昌盛路 155 号

法定代表人：李光宁

联系人：廖海鹏、曾晓菲

联系地址：广东省珠海市昌盛路 155 号

联系电话：0756-8928008

传真：0756-8281000

邮政编码：519030

(二) 牵头主承销商、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：上海市南京西路 768 号国泰君安大厦

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层债务融资部

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙

联系电话:021-38031782

传真：021-38670666

邮政编码：200041

(三) 联席主承销商:

1、中信建投证券股份有限公司

法定代表人: 王常青

住所: 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址: 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人: 焦希波、李谦、张仲、刘道

联系电话: 010-85130369、010-86451468

传真: 010-65608445

邮政编码: 100101

2、华泰联合证券有限责任公司

法定代表人: 江禹

住所: 深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇

B7 栋 401

联系地址: 上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层

联系人: 程穆、钱弘

联系电话: 021-38966579

传真: 021-38966500

邮政编码: 200120

3、东方证券承销保荐有限公司

法定代表人: 崔洪军

住所: 上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系地址: 上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人: 刘斌、张元魁、赵丰伟、胡一凡、莫依凡

联系电话: 021-23153888

传真: 021-23153500

邮政编码: 200010

投资者可通过上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 下载本募集说明书摘要, 或在本次公司债券发行期内工作日的一般办公时间, 到上述地点查

阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件。

（以下无正文）

（本页无正文，为《珠海华发实业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

珠海华发实业股份有限公司
2023 年 2 月 6 日