珠海华发综合发展有限公司

（住所：珠海市昌盛路 155 号湾仔南湾大道北侧珠海威尔药业有限公司实验楼二楼 214 室）

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书

注册金额	不超过人民币 15 亿元（含人民币 15 亿元）
增信情况	无担保
发行人	珠海华发综合发展有限公司
资信评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级	主体评级：AAA；本次债券无评级

牵头主承销商/簿记管理人

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

联席主承销商/受托管理人

中信证券 CITIC SECURITIES

联席主承销商

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

广发证券股份有限公司 GF SECURITIES CO.,LTD.

中泰证券 ZHONGTAI SECURITIES

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

签署日期：2024 年 2 月 9 日

珠海华发综合发展有限公司

声 明

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的同意注册，并结合发行人的实际情况编制。

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。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本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约定履行义务，接受投资者监督。

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

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾

问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人有关的重大事项

（一）根据发行人 2023 年 9 月合并财务报表，截至 2023 年 9 月末，发行人的总资产为 1,876.79 亿元，所有者权益合计为 685.06 亿元，资产负债率为 63.50%，以 2023 年 9 月末发行人的各项财务数据为基准，假设不考虑相关费用，本次债券发行完成后，流动比率不变，资产负债率不变。

（二）本次债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 4,193,159.10 万元、6,009,525.27 万元、5,857,518.75 万元和 5,376,701.25 万元；净利润分别为 86,001.06 万元、203,485.34 万元、195,018.73 万元和 144,363.98 万元；经营活动产生的现金流净额分别为 140,395.70 万元、1,091,014.82 万元、19,342.87 万元和 271,816.04 万元，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的城市运营业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

（三）发行人近三年及一期营业收入分别为 4,193,159.10 万元、6,009,525.27 万元、5,857,518.75 万元和 5,376,701.25 万元；营业利润率分别为 2.70%、5.25%、7.41%和 5.89%，毛利率分别为 2.92%、7.15%、10.44%和 9.03%。营业收入中占比最高的商贸物流业务毛利率分别为 0.36%、0.35%、0.48%和 0.41%，毛利率较低，未来受市场波动影响，若发行人城市运营业务盈利能力下降、商贸物流业务毛利率持续较低，公司盈利水平将会下降、从而对公司的偿债能力带来不利影响。

（四）近三年及一期末，发行人流动负债金额为 3,177,494.26 万元、3,994,427.94 万元、5,022,573.40 万元和 7,848,103.95 万元，公司流动负债规模较大。2022 年末，发行人短期借款余额 1,717,586.17 万元，一年内到期的非流动负

债余额为 832,338.80 万元，两者合计 2,549,924.97 万元。2023 年 9 月末，发行人短期借款余额为 1,430,971.57 万元，一年内到期的非流动负债余额为 1,562,124.65 万元，二者合计金额为 2,993,096.22 万元。2022 年末，发行人流动比率为 1.68，速动比率为 0.65。2023 年 9 月末，发行人流动比率为 1.46，速动比率为 0.45。如果未来出现临时流动性问题，将对发行人偿债能力造成影响。

（五）截至 2023 年 9 月末，发行人对外担保金额 1,165,960.00 万元，占发行人净资产的比例为 17.02%，主要系以自有土地抵押为华发集团及其他下属公司担保。截至 2023 年 9 月末，被担保企业经营正常，发行人代偿风险较小。但若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，发行人将面临代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

（六）截至 2023 年 9 月末，发行人受限资产 3,177,306.95 万元，占净资产的比例为 46.38%，受限资产余额较大，占净资产的比例较高，对发行人的再融资能力造成一定影响。

（七）近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为 202,217.72 万元、251,734.96 万元、134,327.68 万元及 156,877.90 万元，占资产总额比重分别为 1.84%、1.79%、0.84%及 0.84%。

发行人其他流动资产主要为拆出资金与关联方委托贷款，其中关联方委托贷款目的为提高资金使用效率、促进业务协同发展，发行人将闲置资金通过华发集团财务公司以委托贷款的方式借贷给华发集团体系内部其他关联公司使用，利率以市场化的利率定价为主。如果未来借款人偿还借款能力下降，将会影响发行人其他流动资产的质量，进而对发行人偿债能力产生不利影响。

（八）发行人近三年及一期净利润分别为 86,001.06 万元、203,485.34 万元、195,018.73 万元和 144,363.98 万元，投资收益分别为 115,000.05 万元、95,106.51 万元、103,633.40 万元及 106,820.59 万元。投资收益占净利润的比例较高，如未来投资收益出现波动，可能会对发行人净利润产生较大影响。

二、与本次债券相关的重大事项

（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，评级展望稳定。本次债券发行前，发行人最近一期期末的总资产为 1,876.79 亿元，净资产为 685.06 亿元；2023 年 9 月末发行人合并报表资产负债率为 63.50%，母公司资产负债率为 35.07%，发行人近三年实现的年均可分配净利润为 12.26 亿元（2020 年、2021 年及 2022 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 倍。本次债券的发行及上市安排见发行公告。

（二）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，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。

（三）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。

（四）经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。评级报告主要关注发行人城市运营业务存在较大资本支出压力、债务规模大幅增长。如果未来发生影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，导致发行人主体信用级别或本次公司债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

（五）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。根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能对募集资金用途进行调整。本次债券在注册后，在具体发行前备案阶段明确当期发行的具体募集资金用途。债券存续期间，发行人若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。

同时，发行人将及时披露募集资金用途变更的相关信息，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

（六）本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本次债券本息，从而对债券持有人的利益造成不利影响。

（七）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，对所有本次未偿还债券持有人（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债券持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（八）本次债券拟在上海证券交易所上市交易，发行对象为《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》规定的专业机构投资者，投资者以现金方式认购。普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。本次债券不向公司股东优先配售。

（九）遵照《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，并签署了《债券受托管理协议》。凡认购、购买或以其他方式合法取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本次债券各项权利和义务的约定。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券

的持有人）具有同等的效力和约束力，受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

（十）本次债券的主承销商（和受托管理人）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次债券。

（十一）地方政府（或相关部门）作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

（十二）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规则”和“第十三节债券受托管理人”中进行相应披露。

（十三）发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券符合进行通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

目录

声 明 1
释义 11
第一节 风险提示及说明 13
一、发行人的相关风险 13
二、本次债券的投资风险 23
第二节 发行条款 26
一、本次债券的基本发行条款 26
二、本次债券发行、登记结算及上市流通安排 27
三、认购人承诺 28
第三节 募集资金运用 29
一、本次债券的募集资金规模 29
二、本次债券募集资金运用计划 29
三、募集资金的现金管理 29
四、本次债券募集资金专项账户管理安排 30
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响 31
六、发行人关于本次债券募集资金的承诺 31
七、本次债券发行后公司资产负债结构的变化 32
八、前次公司债券募集资金的使用 33
第四节 发行人基本情况 37
一、发行人概况 37
二、发行人历史沿革 37
三、发行人的股权结构 41
四、发行人的重要权益投资情况 43
五、发行人的治理结构及独立性 57
六、发行人的董监高情况 68
七、发行人主营业务情况 71
八、其他与发行人主体相关的重要情况 130

第五节 发行人主要财务情况 133
一、发行人财务报告总体情况 133
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 144
三、发行人财务状况分析 154
第六节 发行人信用状况 208
一、发行人的信用评级情况 208
二、发行人其他信用状况 210
第七节 增信情况 214
第八节 税项 215
一、投资者所缴纳的税项 215
二、声明 216
第九节 信息披露安排 217
第十节 投资者保护机制 227
一、发行人偿债保障措施承诺 227
二、救济措施 227
三、偿债资金主要来源 227
第十一节 违约事项及纠纷解决机制 229
一、本次债券违约的情形 229
二、针对发行人违约的违约责任及其承担方式 229
三、争议解决方式 230
第十二节 持有人会议规则 231
一、债券持有人行使权利的形式 231
二、《债券持有人会议规则》的主要内容 231
第十三节 受托管理人 250
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况 250
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况 250
三、债券受托管理协议主要内容 251
第十四节 本次债券发行的有关机构及利害关系 272
一、发行人 272
二、承销机构 272

三、律师事务所 275
四、会计师事务所 275
五、公司债券登记、托管、结算机构 276
六、受托管理人 276
七、公司债券申请上市的证券交易场所 276
八、募集资金等各专项账户开户银行 277
九、发行人与本次债券的有关机构、人员的利害关系 277
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明 279
第十六节 备查文件 313
一、备查文件内容 313
二、备查文件查询地点及查询网站 313

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

华发综合、发行人、发行主体、公司、本公司	指	珠海华发综合发展有限公司（原名：珠海华发资产运营管理有限公司）
本次债券、本次公司债券	指	根据发行人2023年8月10日召开的公司2023年第七次董事会会议、2023年8月17日召开的2023年第二次股东会通过的有关决议，面向专业投资者公开发行的不超过人民币15亿元（含人民币15亿元）的珠海华发综合发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券
募集说明书	指	《珠海华发综合发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《珠海华发综合发展有限公司2023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》及其补充协议
《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	《珠海华发综合发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人、投资人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
中信建投、牵头主承销商、簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
中信证券、债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、华金证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
广东恒益、律师、发行人律师	指	广东恒益律师事务所
评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》
最近三年	指	2020年度-2022年度
最近一期	指	2023年1-9月

报告期	指	2020年、2021年、2022年及2023年1-9月
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
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）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
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
华发集团、集团公司	指	珠海华发集团有限公司
华发创新	指	珠海华发创新投资控股有限公司
华发投控	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
十字门公司	指	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司
华发商贸	指	珠海华发商贸控股有限公司
珠海城建	指	珠海城市建设集团有限公司
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司
工银投资	指	工银金融资产投资有限公司

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，该等差异系因四舍五入所致。

第一节 风险提示及说明

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

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货占比较大及存货跌价的风险

近三年及一期末，公司的存货分别为 3,563,770.47 万元、4,513,367.92 万元、5,182,959.06 万元及 7,928,650.35 万元，占当年资产总额的比例分别为 32.51%、32.06%、32.47%及 42.25%。公司存货以土地开发成本为主，开发成本主要包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息以及其他直接和间接开发费用，最近三年，开发成本占存货的比重分别为 97.78%和 90.08%和 81.14%。公司计入存货-开发成本的土地均为出让地，发行人已取得土地使用权，并支付全部出让金。**由于发行人存货中的土地主要集中在国家级新区珠海横琴新区，并且多数是 2012 年以前获得，成本较低，目前已大幅超过土地入账价格，因此发行人未计提跌价准备，由于土地存货变现需要一定的周期，如果周转期内土地价值下跌，将存在一定的跌价风险。**

2、应收账款回收的风险

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 590,344.19 万元、384,519.89 万元、393,231.22 万元及 654,085.80 万元，分别占当期总资产的 5.38%、2.73%、2.46%及 3.49%。发行人应收账款以应收政府款项为主，**尽管政府欠款逾期的可能性很低，但若无法如期偿还，可能会对发行人的财务状况和经营状况产生不利影响**。

3、其他应收款波动风险

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 233,016.59 万元、53,898.76 万元、184,292.94 万元及 131,869.43 万元，占当年总资产的比例分别为 2.13%、0.38%、1.15%及 0.70%，其他应收款波动幅度较大。发行人其他应收款账龄多集

中在一年以内。**若未来发行人其他应收款快速增长，会对发行人偿债能力产生一定影响。**

4、其他流动资产波动较大及其变现风险

公司其他流动资产主要为拆出资金与关联方委托贷款，其中委托贷款的形成主要系发行人为提高资金使用效率、促进业务协同发展，公司将闲置资金通过华发集团财务公司以委托贷款的方式借贷给华发集团体系内部其他关联公司使用，利率以市场化的利率定价为主，而对于未经过银行机构委托发放给集团体系外企业的款项，则计入拆出资金。近三年及一期末，公司的其他流动资产分别为 202,217.72 万元、251,734.96 万元、134,327.68 万元及 156,877.90 万元，占总资产比重分别为 1.84%、1.79%、0.84%及 0.84%。**如果未来借款人偿还借款能力下降，将会影响发行人其他流动资产的质量，进而对发行人偿债能力产生影响。**

5、有息负债增速较快、短期偿债压力增大、未来资本支出压力较大的风险

近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 387.27 亿元、457.89 亿元、589.52 亿元和 708.18 亿元，近三年有息债务年平均增长率为 23.38%，最近一期末有息债务较上一年末增加 118.65 亿元，增幅为 20.13%。近三年及一期末，发行人流动负债金额为 3,177,494.26 万元、3,994,427.94 万元、5,022,573.40 万元和 7,848,103.95 万元，发行人流动负债规模比较大。截至 2023 年 9 月末，发行人短期借款余额 1,430,971.57 万元，一年内到期的非流动负债余额为 1,562,124.65 万元，两者合计 2,993,096.22 万元。

2022 年末，发行人流动比率为 1.68，速动比率为 0.65。2023 年 9 月末，发行人流动比率为 1.46，速动比率为 0.45。**如果未来出现临时流动性问题，将对发行人偿债能力造成影响。**

6、汇率波动风险

人民币的汇率波动对发行人商贸物流业务有较大的影响。根据近三年发行人收入结构，商贸物流销售收入占比分别为 92.21%、80.63%和 75.82%，随着发行人海外业务的拓展，**若汇率发生较大波动或公司未能有效地防范汇率波动风险，则可能会影响发行人的成本和收益水平，对发行人盈利能力造成影响。**

7、盈利能力下降的风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为 4,193,159.10 万元、6,009,525.27 万元、5,857,518.75 万元和 5,376,701.25 万元；营业利润分别为 104,821.17 万元、247,283.64 万元、262,962.44 万元和 185,571.53 万元。2020 年发行人营业利润下降较多，主要是横琴片区用地出让受相关政策影响，发行人城市运营业务利润下降。若发行人城市运营业务盈利未达预期，发行人盈利水平将产生波动，从而对发行人的偿债能力带来不利影响。珠海市近年未推出新的一级土地开发需求，发行人城市运营业务中的一级土地开发业务规模出现下降，而二级开发业务利润需在建设完工并交付后才能体现，毛利率较低的商贸板块业务占比逐年上升。**若发行人城市运营业务中的二级开发业务未达预期，发行人存在盈利水平将会下降，从而对发行人的偿债能力带来不利影响。**

8、经营性净现金流可能发生波动的风险

近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为 5,185,446.15 万元、7,966,392.72 万元、6,473,485.63 万元和 6,066,063.48 万元；经营活动现金流量净额分别为 140,395.70 万元、1,091,014.82 万元、19,342.87 万元和 271,816.04 万元。**发行人一级土地开发业务前期需投入大量资金进行土地平整和市政基础建设，整体开发周期和回款时间较长，并且在土地出让后才能实现收入，因此虽然发行人经营性现金流入增幅较大，但是未来仍可能面临阶段性经营性净现金流波动的风险。**

9、对外担保金额较大的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人对外担保金额 1,165,960.00 万元，主要系子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司为珠海华发集团有限公司及珠海华发投资控股集团有限公司提供的担保。截至 2023 年 9 月末，被担保企业经营正常，发行人代偿风险较小。**但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，发行人存在一定的代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。**

10、关联交易风险

发行人销售商品或提供劳务、购买商品或接受劳务的对象存在关联方，2022 年，发行人向关联方销售商品或提供服务交易金额为 15.73 亿元，采购商品或接受服务交易金额为 64.06 亿元。**目前，发行人关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，但如后期关联交易持续增加，可能会对发行人的经营管理造成一定影响。**

11、关联方往来款较大风险

最近三年末，发行人应收关联方款项分别为 15.78 亿元、12.82 亿元和 18.40 亿元；应付关联方款项分别为 71.52 亿元、89.88 亿元、149.58 亿元。关联方往来款较大主要是由于为提高集团资金使用效率，华发集团对集团下属子公司的闲置资金进行统筹管理，视子公司的资金需求状况有偿调剂使用所致。此外，发行人及其子公司以自有土地为关联方融资提供担保，截至 2022 年末，发行人为关联方提供担保余额 40.57 亿元。**如果发行人后期关联交易持续增加，关联方往来款持续加大，为关联方融资提供担保金额持续加大，可能会对发行人的经营造成一定影响。**

12、受限类资产较高的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人受限资产 3,177,306.95 万元，占净资产的比例为 46.38%，**如果对应的债务发生违约行为，发行人有可能因此失去对用于抵质押资产的控制权，进而影响公司的经营活动，给公司的经营带来一定风险。**

13、资产运营效率低的风险

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 7.71 次/年、12.33 次/年、15.06 次/年和 11.60 次/年；存货周转率分别为 1.28 次/年、1.38 次/年、1.08 次/年和 0.87 次/年；总资产周转率分别为 0.44 次/年、0.48 次/年、0.39 次/年和 0.38 次/年。**受土地开发成本核算模式的影响，发行人的资产运营效率偏低，可能会影响发行人的资产变现速度或资产周转速度。**

14、负债大幅增加的风险

近三年及一期末，发行人负债总额分别 5,183,903.79 万元、6,898,680.64 万元、8,408,548.35 万元及 11,917,260.80 万元，资产负债率分别为 47.29%、49.00%、

52.68%以及 63.50%，**随着发行人业务规模和收入规模的扩大，负债相应增加，发行人可能存在长期偿债压力较大的风险。**

15、商贸物流板块毛利率持续降低的风险

近三年及一期，发行人商贸物流板块毛利率分别为 0.36%、0.35%、0.48%和 0.41%。发行人的商贸物流板块主要包括了大宗商品批发业务和汽车销售业务，受毛利较低的大宗商品贸易比重上升和汽车销售业务波动的影响，商贸物流业务的毛利率整体呈现一个较低的水平。**目前，发行人商贸物流板块收入占营业总收入比例较高，但毛利率较低，如果未来商贸物流板块毛利率仍无法得到提升，会对发行人的长期偿债能力产生不良影响。**

16、毛利率波动的风险

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年度 1-9 月，发行人营业毛利率分别为 2.92%、7.15%、10.44%和 9.03%，主营业务毛利率分别为 2.20%、7.16%、10.48%和 9.09%，毛利率波动较大。**如未来年度毛利率仍保持较大波动，可能会使得发行人的盈利能力出现一定不确定性，影响发行人的长期偿债能力。**

17、公司委托贷款及往来款事项的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人其他流动资产中委托贷款余额和拆出资金余额较高，虽然委托贷款业务的借款人均为集团下属成员企业，往来款对象主要为发行人同一实际控制人下的关联企业，款项具有明确的还款来源，委托贷款回款有保障，**但如果出现极端情况，上述企业无法按时偿还相关款项，将会影响发行人资产的流动性，对发行人产生一定的资金压力。**

18、投资资产规模较大、资产价值和收益波动及净利润依赖投资收益的风险

截至 2023 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值 5,523,717.83 万元，报告期内投资资产规模较大、资产价值和收益波动较大。发行人近三年净利润分别为 86,001.06 万元、203,485.34 万元、195,018.73 万元，投资收益分别为 115,000.05 万元、95,106.51 万元、103,633.40 万元。投资收益占净利润的比例较高，如未来投资收益出现波动，可能会对发行人净利润产生较大影响。

19、控股型架构的风险

发行人多项业务依托于下属子公司来开展。最近三年及一期末，发行人母公司总资产分别为 5,817,826.01 万元、7,107,613.77 万元、7,582,614.28 万元和 7,323,372.39 万元，净资产分别为 3,767,952.13 万元、5,030,861.17 万元、5,005,106.08 万元和 4,755,233.09 万元；2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人母公司实现营业收入分别为 51,730.63 万元、50,733.44 万元、5,307.81 万元和 2,506.76 万元，实现净利润 254,609.25 万元、97,070.98 万元、42,229.62 万元和 28,628.52 万元。整体来说，发行人本级资产状况较好，盈利情况较好，但本级公司的总资产、收入和利润占合并口径的比例较低。发行人投资控股型架构有利于高效实行其制定的财务政策，严格控制负债规模，对纳入合并范围的子公司拥有较强的控制权，这对发行人保持较高的盈利能力和偿债能力有一定的促进作用。若发行人子公司因经营状况变差、投资收益变动等导致本级盈利能力下降，将会在一定程度影响发行人整体的盈利能力和偿债能力。

20、土地一级开发收入持续减少且未来大幅波动的风险

最近三年及一期，发行人土地一级开发收入分别为 252,149.00 万元、173,806.43 万元、113,003.62 万元和 0.00 万元，呈下降趋势。发行人土地一级开发收入和占比持续减少，主要系报告期内，受国家宏观调控政策影响，发行人负责开发的十字门中央商务区、金湾航空新城、保税区二期、珠海高新区北围土地四大片区出让进度逐步放缓，土地出让面积持续下降，导致发行人确认土地一级开发收入大幅减少。发行人已完成整理土地出让进度受区域房地产市场景气度以及政府土地出让规划等影响，产生收入时点存在一定不确定性，可能导致该板块业务收入呈现一定波动性。**土地一级开发作为发行人收入及毛利润主要贡献业务板块，报告期内收入持续减少且未来收入呈现一定波动性将对发行人盈利能力和偿债能力产生一定影响。**

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人的城市运营和商贸物流业务在主营业务收入中占比较高，这两类业务与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，受经济环境影响较大，随着经济周期的波动，**如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则发行人的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。另外，珠海市经济发展水平也会对发行人及子公司的经济效益产生影响，进而影响发行人整体经营业绩。**

2、市场竞争风险

发行人各项业务主要集中在珠海市，且均占主导地位，**但随着粤港澳大湾区战略的持续推进，不排除发行人各项业务会面临新入竞争者。同时若发行人城市运营、商贸物流及现代服务业务也逐步面向全国甚至延伸境外，届时可能面临更大的市场竞争风险。**

3、项目建设及回收风险

由于发行人项目建设规模大，投资金额大。**可能存在由于设备、材料供应以及其他不可预见的工程质量问题延误工期，造成项目无法按时完工投产，或工程造价超出预算以及项目建成不能按预期获取收益等风险，从而影响发行人的盈利能力和正常经营。**

4、建筑施工、工程管理风险

发行人的城市运营业务涉及建筑施工和工程管理，**若施工单位未能如期履行其建设义务，会直接影响项目工程质量及工期；若项目出现工程质量问题，影响项目按期竣工及投入运营，会对发行人业务经营造成负面影响。**

5、合同履约风险

发行人的一级土地开发项目建设投资规模大、建设期较长，且发行人目前经营利润的主要来源为一级土地开发的土地分成收入，**业主履约能力下降可能给发行人带来一定程度的业务风险，因此发行人签署的相关协议面临合同履约风险。**

6、安全生产风险

发行人城市运营业务涉及大量的建筑施工、安装等作业，安全施工是正常运营的前提条件，也是发行人取得经济利益的重要保障。**施工过程中涉及若干安全**

风险，可能导致塌方、火灾、爆炸及其他导致人员伤亡、财产损失、环境损害、作业中断等危险情况发生。一旦安全生产措施执行不到位，将影响企业正常的生产经营。

7、跨行业经营风险

发行人为一家以城市运营、商贸物流、现代服务三大核心产业为主，跨行业、跨地区经营的综合性大型企业集团。**虽然跨行业经营可以使发行人有效地防止利润来源单一的风险，但不同行业在经营管理上的要求有一定差别，使发行人面临一定的跨行业经营风险。**

8、贸易产品价格波动的风险

发行人的商贸物流板块销售的商品主要包括焦炭、钢材、燃料油、煤炭、矿产品、有色金属、汽车等，其中焦炭、钢材、燃料油、煤炭、矿产品、有色金属等大宗商品的价格存在一定的波动性。**虽然发行人采用以销定购、转移成本等方式减少贸易产品价格波动对发行人的影响，但贸易产品价格的波动仍然会给发行人带来经营风险。**

9、大宗商品批发业务上、下游客户集中的风险

近三年及一期，发行人大宗商品业务前五大上游供货商采购合计金额分别为 194.62 亿元、203.83 亿元、203.41 亿元和 138.20 亿元，占大宗商品批发的比例分别为 50.88%、36.70%、46.73%和 40.44%；近三年及一期，发行人前五大下游客户销售合计金额分别为 113.80 亿元、130.57 亿元、155.40 亿元和 140.37 亿元，占大宗商品批发的比例分别为 29.65%、27.13%、35.32%和 39.94%。发行人大宗商品批发业务上、下游客户较为集中，但集中度呈下降趋势，**若是前五大上、下游客户出现较大变动，且发行人也未拓展其他客户，将会对发行人的大宗商品批发业务造成影响。**

10、一级土地开发和商业地产业务风险

发行人目前一级土地开发业务主要有十字门中央商务区、金湾航空新城核心区、保税区二期、高新区北围项目，预计投资总规模 201.02 亿元，截至 2022 年末已投资 149.06 亿元。**发行人一级土地开发业务规模大，受国家宏观政策、房**

地产行业政策、房地产市场环境变化以及项目开发周期的影响较大，当外部环境、政策发生变化时，可能会对发行人的一级土地开发和商业（产业）地产业务造成较大影响，致使该部分业务的收益存在一定的不确定性。

11、突发事件引发的经营风险

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

12、单一货种经营风险

贸易业务存在一定的单一货种依赖风险。公司贸易业务规模较大，其毛利率水平较低，且有色金属销售金额在贸易业务中占比较高，存在一定的单一货种依赖风险。

13、城市运营板块转型风险

近年来，珠海市新的一级土地开发需求及土地出让速度有所变缓，且发行人一级土地开发项目已逐步建成，导致城市运营板块收入规模和回款速度有所下降。为了保持公司未来可持续发展能力并有效利用现有资源，发行人未来城市运营板块将转型以二级商业地产业务为主。**二级商业地产业务与一级土地开发业务存在较大差异，发行人业务转型可能面临不确定性的风险。**

（三）管理风险

1、公司治理风险

根据珠海市国资委《珠企干【2014】43 号批复》，发行人设立了股东会、董事会、监事会。发行人将进一步提高公司治理水平，通过完善公司治理结构确保重大决策的科学高效，最大限度地降低经营决策风险和公司治理风险。

鉴于发行人成立时间较短，业务扩张较快，对公司在整体战略规划、经营管理、内部控制等各方面提出了更高的要求。**若发行人的相关制度建设无法与公司规模扩张相匹配，将对发行人的持续健康发展产生不利影响。**

2、管理水平风险

随着未来发行人资产规模和经营规模的扩张，发行人经营决策、组织管理、风险控制的难度增加。发行人面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、建设和谐向上的企业文化、加强企业内部控制和财务管理等问题。**如果发行人在管理方面不能及时跟进，组织机构设置不合理，重大投资决策、财务安全、人力资源管理等管理制度不完善，将会给发行人的经营发展带来不利的影响。**

3、对下属企业的管理风险

发行人资产和经营规模庞大，且下属公司数量和规模不断增长，对发行人生产运营、财务控制和人力资源等方面的管理能力提出了较高要求，也给母公司与子公司协同效益的发挥带来一定挑战。尽管发行人已针对经营规模增长和下属子公司增加可能产生的管理风险制定了多项内部控制制度，并在日常经营中有效加强对下属子公司的管理和控制，**但是若发行人无法保持管理水平、持续提高管理效率，将可能对发行人生产经营产生一定影响。**

4、业务整合风险

发行人近年来并购整合力度加大，因此在经营规模迅速扩张的同时，一定程度上增加了发行人组织、财务及生产管理的难度，对内部控制制度的有效性要求较高，**可能出现因管理不到位等因素导致对下属企业业务整合不力引发的风险，进而对发行人的运营业绩造成不利影响。**

5、控股型风险

发行人合并口径的利润主要来源于其股权经营业务的投资收益，所持有长期股权投资的经营状况、财务状况、委托贷款、分红政策对发行人直接影响较大。**如果所持有长期股权投资的经营状况或分红政策发生重大不利变化，可能会影响发行人的相关收益，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。**

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人主要业务包括一级土地开发、商贸物流、现代服务等，**国家的宏观经济政策、投融资政策等方面的变化**将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

2、政策变化风险

发行人业务包括土地一级土地开发等，如果**上述政策发生重大变化，将直接影响发行人的经营业绩和债务偿付能力。**

3、商业地产行业政策风险

近几年，国家针对房地产市场陆续出台多项调控政策，包括“限购限价”、“新国五条”。虽然上述政策的变化主要是针对住宅开发，但由于**住宅和商业地产存在一定的关联性，上述政策的变化也会给商业地产商在获取土地资源、资金以及销售等方面带来一定影响。**

4、环保政策风险

发行人相关业务开展将不同程度地破坏当地植被、水土，产生废弃物、粉尘及噪音等环境污染，对生态环境造成破坏。尽管发行人不属于高污染行业，**但随着国家环境治理力度的加大和环保政策的调整，将可能在一定程度上加大公司经营成本，从而影响发行人的收入水平和盈利能力。**

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。**由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，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。**

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布及其交易意愿等多种因素的影响，发行人亦无法保证本次债券上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期间内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性。**这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。**

（四）本次债券所特有的风险

尽管在本次债券发行时，为了充分保障持有人的利益，公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险。**在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。**

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。**但在本次债券存续期内，如因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。**

（六）评级风险

发行人目前资信情况良好，经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为AAA。发行人无法保证主体信用等级在本次债券存续期内不会发生负面变化。**如果发行人的主体信用等级和/或本次债券的信用等级在本次债券存续期内发生负面变化，本次债券的市场交易价格可能发生剧烈波动，甚至导致本次债券无法在上交所进行上市交易。**

第二节 发行条款

一、 本次债券的基本发行条款

发行人全称：珠海华发综合发展有限公司。

债券全称：珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券。

发行金额：本次债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），分期发行，发行前根据资金需求及市场情况明确各期发行规模。

债券期限：本次债券期限为不超过 10 年（含 10 年）。

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。

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

发行对象：本次债券面向专业机构投资者公开发行。

发行方式：本次债券采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式发行，具体发行方式详见发行公告。

承销方式：本次债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

起息日期：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

利息登记日：本次债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

付息、兑付方式：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人支付的利息金额为其所持有的本次债券票面总额与票面年利率的乘积；于兑付日向债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人支付的本息金额为其所持有的本次债券最后一期利息及等于票面总额的本金。本次公司债券本息支付将按照债券登记机构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债券登记机构的相关规定办理。

兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

付息日：本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息）。

兑付登记日：本次债券的兑付债权登记日为【】年【】月【】日之前的第【】个工作日。

兑付日：本次债券兑付日为【】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，顺延期间付息款项不另计利息）。

支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额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对应的票面年利率的乘积；于本金支付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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。

增信措施：本次债券不设定增信措施。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券无评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

募集资金用途：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。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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质押式回购。

募集资金专项账户：本次债券发行人将于监管银行处开设专项资金账户募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、华金证券股份有限公司。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

二、 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：20【】年【】月【】日。

2、发行首日：20【】年【】月【】日。

3、发行期限：20【】年【】月【】日至20【】年【】月【】日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

1.上市交易流通场所：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期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：20【】年【】月【】日。

3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

三、 认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书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交所上市交易，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。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东会及董事会会议审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[20XX]XX 号），本次债券注册总额不超过 15 亿元，采取分期发行。

二、本次债券募集资金运用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售。

本次债券募集资金15.00亿元拟用于偿还到期公司债券或公司债券回售。其中拟偿还的公司债券明细如下：

表：拟偿还的公司有息债务明细

单位：亿元

证券名称	起息日	到期日/回售日	债券余额	期限	证券类别
G19 华综 1	2019-12-4	2024-12-4	5.00	5 年	一般公司债
22 华综 01	2022-1-24	2025-1-24	10.00	3+2 年	一般公司债
合计			**15.00**		

根据本次债券发行时点以及公司资金使用的实际需要，发行人将于每期债券发行前在募集说明书中明确拟偿还或置换的公司债的明细。

发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本次债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本次债券偿还的部分不能转售。

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

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，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，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、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，发行人承诺，将在每期发行前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》，并在监管银行处设立募集资金使用专项账户，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管，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，不得转借他人，也不得用于房地产买卖、股票买卖以及期货等高风险投资。

发行人的资金受珠海华发集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）的集中归集和统一管理，具体的资金归集及支取流程如下：

发行人原则上须在财务公司开立一般账户，供公司日常结算与资金归集使用。

除还本付息资金、业务受限资金及日常开销资金外，其余闲置资金应及时归集到财务公司开立的账户上。对于计划内用款，实行优先审批原则。经营类及投资类计划由各公司负责统计，融资类计划由集团资金管理中心负责统计，各类计划按月提交集团资金管理中心审批后执行集团资金管理中心将优先安排计划内用款。对于计划外用款，资金内部调拨发起部门应根据公司的业务需求和资金状况提前向集团资金管理中心提出申请，集团资金管理中心视资金情况及业务轻重缓急程度安排用款。

资金内部调拨发起部门为集团资金管理中心、集团财务管理中心或各公司财务职能部门。各公司根据业务需求向发起部门提出用款申请。等值人民币 100 万元(含)以内同名账户的资金内部调拨需求，发起部门提交后由集团财务管理中心或各公司财务职能部门审批。未通过审批的用款需求应及时反馈给发起部门。非同名账户及等值人民币 100 万元以上同名账户的资金内部调拨需求，发起部门提交后经集团资金管理中心集团财务管理中心或各公司财务职能部门复核后提交有权审批人审批。未通过审批的用款需求应及时反馈给发起部门。集团财务管理中心或各公司财务职能部门应及时按照资金内部调拨的审批意见进行资金划转，并跟踪落实资金到位情况。集团财务管理中心或各公司财务职能部门应按要求将资金内部调拨审批单连同收付款凭证一起作为记账凭证归档保管。

根据发行人与财务公司的资金归集流程与管理要求，发行人可以自行支配账

面可用金额，同时发行人可以根据实际经营情况向财务公司申请新的借款，审批及拨款周期较短，对发行人的资金运用不构成实质性影响，发行人具有自由支配自有资金的能力。同时，本次债券募集的资金使用将不受资金归集与集中管理的影响，相关资金归集与集中管理的安排将不会对发行人自身的偿债能力构成实质性影响，不会对本次债券及其他有息债务的偿还构成负面影响。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人财务成本的影响

本次债券的发行有助于公司面对市场的各种挑战，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

（二）对发行人资产负债结构、长期偿债能力的影响

本次债券发行完成后，以2023年9月30日公司合并报表口径财务数据为基准，假设不考虑相关费用，15亿募集资金本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券或公司债券回售，流动比率、资产负债率均不变。

（三）对发行人短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，2023年9月末流动比率不变，对发行人短期偿债能力无影响。

六、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人对本次债券募集资金用途作出如下承诺：

本次债券发行债券募集资金主要用于偿还到期公司债券，发行人承诺，募集资金存放于设立在监管银行的账户中，不直接或间接转入发行人在财务公司开设的账户。发行人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，本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，募集资金将不会直接或间接用于房地产业务，不用于偿还因房地产业务形成的借款；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途；不用于非经营性资金拆借和关联方资金拆借。发行人将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本次债券不涉及新增地方政府债务；募集

资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。发行人承诺本次公司债券募集资金偿还存量债券部分，不会在存续期调整为补充流动资金等其他用途，本次债券存续期内，若发行人拟变更本次债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

本次债券募集资金不会因发行人所属集团设置财务公司等原因受到集中归集、统一管理。

七、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行后不会引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 9 月 30 日；

（二）不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 15 亿元；

（三）本次债券募集资金净额 15 亿元全部计入 2023 年 9 月 30 日的资产负债表；

（四）本次债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券或公司债券回售；

（五）公司债券发行在 2023 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，以合并口径资产负债结构计算，本次债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日		
	历史数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	11,451,316.33	11,451,316.33	0.00
非流动资产合计	7,316,537.28	7,316,537.28	0.00
资产总计	**18,767,853.61**	**18,767,853.61**	0.00
流动负债合计	7,848,103.95	7,848,103.95	**0.00**
非流动负债合计	4,069,156.85	4,069,156.85	0.00
负债合计	**11,917,260.80**	**11,917,260.80**	0.00
所有者权益合计	**6,850,592.81**	**6,850,592.81**	**0.00**
资产负债率（%）	63.50	63.50	0.00
流动比率	1.46	1.46	0.00

本次债券发行完后，发行人流动比率、资产负债率均不变。

八、前次公司债券募集资金的使用

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

（一）22 华综 01

本期债券为中国证券监督委员会证监许可〔2021〕3044 号文项下第一期发行。截至目前，发行人及其合并范围内子公司前次公司债券的募集资金使用情况具体如下：

债券全称	珠海华发综合发展有限公司 2022 年公开发行公司债券(第一期)
债券简称	22 华综 01
发行规模	10.00 亿元
募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换已兑付公司债券“20 华综 Y4”的本金。
已使用募集资金总额	10.00 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致

根据公开披露的《珠海华发综合发展有限公司 2022 年公开发行公司债券(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到期债务。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金全部使用完毕。该期公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

（二）23 华综 01

本期债券为中国证券监督委员会证监许可〔2021〕3044 号文项下第二期发行。截至目前，发行人及其合并范围内子公司前次公司债券的募集资金使用情况具体如下：

债券全称	珠海华发综合发展有限公司 2023 年公开发行公司债券(第一期)
债券简称	23 华综 01
发行规模	10.00 亿元
募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还即将到期的公司债券“20 华综 Y1”的本金。
已使用募集资金总额	10.00 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致

根据公开披露的《珠海华发综合发展有限公司 2023 年公开发行公司债券(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到期债务。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金全部使用完毕。该期公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

（三）23 华综 02

本期债券为中国证券监督委员会证监许可〔2021〕3044 号文项下第三期发行。截至目前，发行人及其合并范围内子公司前次公司债券的募集资金使用情况具体如下：

债券全称	珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
债券简称	23 华综 02
发行规模	10.00 亿元
募集资金用途	本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还即将到期的公司债券"18 华综 01"的本金.
已使用募集资金总额	10.00 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致

根据公开披露的《珠海华发综合发展有限公司 2023 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到期债务。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金全部使用完毕。该期公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

（四）G23 华综 1

本期债券为中国证券监督委员会证监许可〔2021〕3044 号文项下第四期发行。截至目前，发行人及其合并范围内子公司前次公司债券的募集资金使用情况具体如下：

债券全称	珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第一期)
债券简称	G23 华综 1
发行规模	3.90 亿元

募集资金用途	本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于置换发行人偿付到期绿色公司债券的自筹资金。
已使用募集资金总额	3.90 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致

根据公开披露的《珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(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到期债务。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金全部使用完毕。该期公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

（五）23 华综 03

本期债券为中国证券监督委员会证监许可〔2021〕3044 号文项下第五期发行。截至目前，发行人及其合并范围内子公司前次公司债券的募集资金使用情况具体如下：

债券全称	珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第三期)
债券简称	23 华综 03
发行规模	10.00 亿元
募集资金用途	本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还即将到期的公司债券“18 华综 01”的本金
已使用募集资金总额	10.00 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致

根据公开披露的《珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)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到期债务。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金全部使用完毕。该期公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

（六）23 华综 04

本期债券为中国证券监督委员会证监许可〔2021〕3044 号文项下第六期发行。截至目前，发行人及其合并范围内子公司前次公司债券的募集资金使用情况具体如下：

债券全称	珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第四期)

债券简称	23 华综 04
发行规模	10.00 亿元
募集资金用途	本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还即将到期的公司债券“20 华综 Y2”的本金
已使用募集资金总额	10.00 亿元
是否与募集说明书披露一致	一致

根据公开披露的《珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第四期)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到期债务。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金全部使用完毕。该期公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称		珠海华发综合发展有限公司
曾用名称		珠海华发资产运营管理有限公司
法定代表人		许继莉
设立日期		2012 年 7 月 31 日
注册资本		169,611.8827 万元人民币
实缴资本		169,611.8827 万元人民币
注册地址		珠海市昌盛路 155 号湾仔南湾大道北侧珠海威尔药业有限公司实验楼二楼 214 室
办公地址		珠海市拱北昌盛路 155 号
邮编		519000
信息披露事务负责人	姓名/职位	游思能/董事会秘书
	联系方式	0756-8303128
	传真	0756-8303128
所属行业		F51 批发业
经营范围		一般项目：以自有资金从事投资活动；停车场服务；会议及展览服务；市场营销策划；广告设计、代理；广告发布；广告制作；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；园林绿化工程施工。（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：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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
统一社会信用代码		9144040005072957XX

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

2012 年 5 月 18 日，珠海华发资产运营管理有限公司经珠海市国资委下发《关于设立珠海华发资产运营管理有限公司的核准意见》（珠国资【2012】134 号文）批复设立。

2012 年 7 月 11 日，珠海立信会计师事务所出具《珠海华发资产运营管理有限公司截至 2012 年 7 月 10 日验资报告》珠立验字【2012】137 号，验证截至 2012 年 7 月 10 日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 300.00 万元。其中，珠海华发集团有限公司以货币资金出资 210.00 万元，持有公司 70%股权；珠海铧创投资管理有限公司以货币资金出资 90.00 万元，持有公司 30%股权。

2012 年 7 月 31 日，公司取得珠海市工商行政管理局核发的注册号为 440400000350906 的《企业法人营业执照》。

（二）发行人的历史沿革

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	2012-07-31	设立	公司取得珠海市工商行政管理局核发的注册号为 440400000350906 的《企业法人营业执照》。
2	2012-10-08	其他	珠海铧创投资管理有限公司将其持有的公司 30%股权无偿划转给珠海华发创新投资控股有限公司持有。
3	2013-12-11	其他	根据珠海市国资委《关于无偿划转珠海华发保障房建设控股有限公司等企业股权的处理意见》珠国资【2013】435 号文件，为推进华发集团转型升级、跨越发展，建立核心战略管控体系，同意华发集团及相关下属企业之间实施股权无偿划转。
4	2014-04-01	其他	珠海华发资产运营管理有限公司通过工商登记变更，正式更名为珠海华发综合发展有限公司。
5	2014-04-28	增资	珠海华发集团有限公司以货币现金增资 9,790.00 万元，以资本公积转增出资 60,000.00 万元；珠海华发创新投资控股有限公司以货币现金增资 29,910.00 万元。增资后公司的注册资本增加至 100,000.00 万元，珠海华发集团有限公司持有公司 70%股权，珠海华发创新投资控股有限公司持有公司 30%股权。
6	2018-05-14	其他	发行人通过市场化债转股方式增资引入新股东珠海工智股权投资基金（有限合伙）、珠海农智股权投资基金（有限合伙），2 家新股东对发行人持股比例均为 8.45%。
7	2020-08-28	增资	农银金融资产投资有限公司以货币增资 1,481.70099 万元；中银金融资产投资有限公司以货币增资 1,481.70099 万元；上海信银海丝投资管理有限公司以货币增资 740.8505 万元。增资后公司的注册资本增加至 124,046.6834 万元。

8	2021-08-30	增资	珠海华发集团有限公司以货币方式出资 1,200,000 万元认购公司的新增注册资本 17,087.3408 万元，每 1.00 元注册资本的增资价格为 70.23 元，增资认购款的溢价部分 1,182,912.6592 万元计入公司的资本公积。
9	2022-04-26	增资	珠海华发集团有限公司以货币方式出资 2,000,000 万元认购公司的新增注册资本 28,477.8585 万元，每 1.00 元注册资本的增资价格为 70.23 元，增资认购款的溢价部分 1,971,522.1415 万元计入公司的资本公积。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、2012 年 10 月，公司股权变更

2012 年 10 月 8 日，根据珠海市国资委《关于无偿划转珠海铧创投资管理有限公司等企业股权的意见》（珠国资【2012】265 号），珠海铧创投资管理有限公司将其持有的公司 30%股权无偿划转给珠海华发创新投资控股有限公司持有，并完成工商登记变更。

2、2013 年 12 月，划入资产

2013 年 12 月 11 日，根据珠海市国资委《关于无偿划转珠海华发保障房建设控股有限公司等企业股权的处理意见》珠国资【2013】435 号文件，为推进华发集团转型升级、跨越发展，建立核心战略管控体系，同意华发集团及相关下属企业之间实施股权无偿划转。其中，将珠海华发商贸控股有限公司、珠海华发城市运营投资控股有限公司、珠海华发现代服务投资控股有限公司（原珠海十字门商用物业建设有限公司）等 21 家公司划入公司管理，被划入公司的企业已经全部完成工商登记变更，公司已取得对上述公司的实际控制权。

3、2014 年 4 月，公司名称变更

2014 年 4 月 1 日，珠海华发资产运营管理有限公司通过工商登记变更，正式更名为珠海华发综合发展有限公司。

4、2014 年 4 月，公司增资

2014 年 4 月 4 日，经珠海市国资委《关于华发集团对珠海华发综合发展有限公司增加投资的意见》（珠国资【2014】105 号）批准，珠海华发集团有限公司以货币现金增资 9,790.00 万元，以资本公积转增出资 60,000.00 万元；珠海华发创新投资控股有限公司以货币现金增资 29,910.00 万元。增资后公司的注册资本增加至 100,000.00 万元，珠海华发集团有限公司持有公司 70%股权，珠海华发创新投资控股有限公司持有公司 30%股权。

2014 年 4 月 17 日，珠海立信会计师事务所出具《珠海华发综合发展有限公司截至 2014 年 4 月 17 日验资报告》珠立验字【2014】045 号，验证截至 2014 年 4 月 17 日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 100,000.00 万元。公司于 2014 年 4 月 28 日完成工商登记变更。

5、2018 年 5 月，债转股

2018 年 5 月 7 日，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具《珠海华发综合发展有限公司截至 2018 年 4 月 27 日止实收资本的验资报告》（利安达验字【2018】京 A2013 号），发行人通过市场化债转股方式增资引入新股东珠海工智股权投资基金（有限合伙）、珠海农智股权投资基金（有限合伙），2 家新股东对发行人持股比例均为 8.45%，验证截至 2018 年 4 月 27 日，发行人已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 120,342.430920 万元。发行人于 2018 年 5 月 14 日完成工商登记变更。发行人承诺，该债转股业务为市场化债转股业务，非明股实债性质的业务，入股资金未来将通过市场化方式进行退出，该市场化债转股业务的主要目的是为了降低发行人的资产负债率。本次变更后各股东出资情况如下：

股东名称	持股数量（万元）	持股比例（%）
珠海华发集团有限公司	70,000.00	58.17
珠海华发创新投资控股有限公司	30,000.00	24.93
珠海农智股权投资基金（有限合伙）	10,171.22	8.45
珠海工智股权投资基金（有限合伙）	10,171.22	8.45
合计	**120,342.43**	**100.00**

6、2020 年，公司增资

经珠海华发综合发展有限公司股东会决议通过，农银金融资产投资有限公司以货币增资 1,481.70099 万元；中银金融资产投资有限公司以货币增资 1,481.70099 万元；上海信银海丝投资管理有限公司以货币增资 740.8505 万元。增资后公司的注册资本增加至 124,046.6834 万元，农银金融资产投资有限公司持有公司 1.1945%股权，中银金融资产投资有限公司持有公司 1.1945%股权，上海信银海丝投资管理有限公司持有公司 0.5972%股权。

2020 年 3 月 3 日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具《珠海华发综合发展有限公司验资报告》（致同验字（2020）第 442FC0008 号），验证截至

2020 年 1 月 14 日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 124,046.6834 万元。公司于 2020 年 8 月 28 日完成工商登记变更。

2020 年 12 月，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2020]434 号文件《关于对珠海华发综合发展有限公司增资不超过 120 亿元的备案意见》，同意珠海华发集团有限公司对发行人增资 120 亿元。珠海华发集团有限公司以货币方式出资 1,200,000 万元认购公司的新增注册资本 17,087.3408 万元，每 1.00 元注册资本的增资价格为 70.23 元，增资认购款的溢价部分 1,182,912.6592 万元计入公司的资本公积。增资后，公司注册资本由 124,046.6834 万元变更为 141,134.0242 万元。

2021 年 7 月 8 日，利安达会计师事务所出具《关于珠海华发综合发展有限公司截至 2020 年 12 月 29 日止实收资本的验资报告》利安达验字【2021】粤 B2005 号，验证截至 2020 年 12 月 29 日止，公司已收到股东珠海华发集团有限公司缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 17,087.3408 万元。本次股权变更已于 2021 年 8 月 30 日完成工商登记。

7、2021 年，公司增资

2021 年 9 月，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2021]312 号文件《关于对珠海华发综合发展有限公司增资不超过 200 亿元的备案意见》，同意珠海华发集团有限公司对发行人增资 200 亿元。珠海华发集团有限公司以货币方式出资 2,000,000 万元认购公司的新增注册资本 28,477.8585 万元，每 1.00 元注册资本的增资价格为 70.23 元，增资认购款的溢价部分 1,971,522.1415 万元计入公司的资本公积。增资后，公司注册资本由 141,134.0242 万元变更为 169,611.8827 万元。本次股权变更已于 2022 年 4 月 26 日完成工商登记。

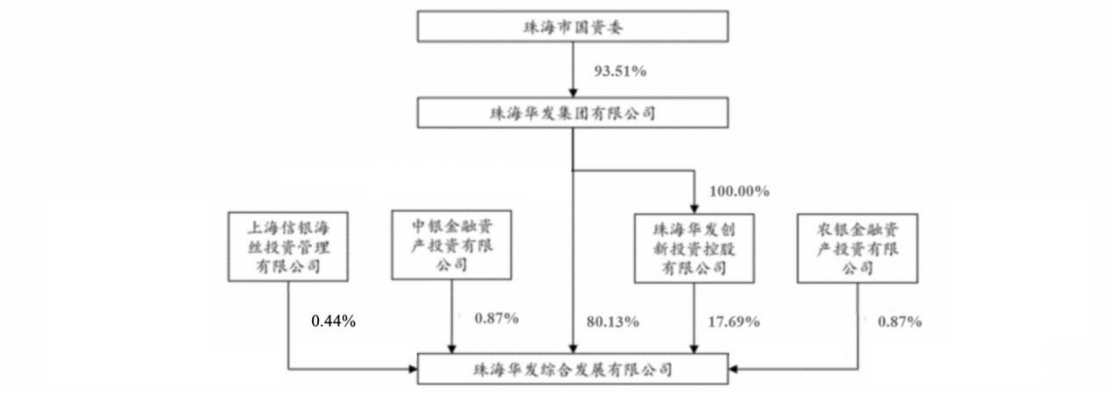
（三）报告期的重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人股东情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
珠海华发集团有限公司	135,907.63	80.13
珠海华发创新投资控股有限公司	30,000.00	17.69
中银金融资产投资有限公司	1,481.70	0.87
农银金融资产投资有限公司	1,481.70	0.87
上海信银海丝投资管理有限公司	740.85	0.44
合计	**169,611.88**	**100.00**

截至 2023 年 9 月末，发行人控股股东为珠海华发集团有限公司。

公司控股股东珠海华发集团有限公司组建于 1980 年，与珠海经济特区同龄，是珠海最大的综合型国有企业集团和全国知名的领先企业，是落实珠海“产业第一”战略的领军企业，也是全国新能源产业领先企业。2016 年起连续七年跻身“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。2012 年以来，华发集团大力实施“转型升级、跨越发展”战略和“科技+”战略，紧扣实体经济和城市建设，在推动珠海城市发展过程中不断壮大。经过几年努力，华发集团已从单一的区域型房地产企业转型为“科技、城市、金融”三大产业集群齐头并进的综合型企业集团，集团整体实力及三大集群发展水平稳居中国地市级国企前列，综合实力和业绩在全省国企中名列前茅，区域布局从珠海拓展至北上广深等内地七十多个主要城市和香港、澳门、旧金山、特拉维夫等地。

截至 2022 年 12 月 31 日，珠海华发集团有限公司资产总计 65,040,443.41 万元，负债合计 48,187,919.59 万元，所有者权益合计 16,852,523.82 万元；2022 年度，华发集团实现营业收入 15,763,551.83 万元，净利润 710,444.94 万元。

截至 2023 年 9 月 30 日，珠海华发集团有限公司资产总计 71,581,707.95 万元，负债合计 55,293,560.48 万元，所有者权益合计 16,288,147.47 万元；2023 年 1-9 月，华发集团实现营业收入 12,941,942.17 万元，净利润 425,538.00 万元。

（三）实际控制人基本情况

珠海华发集团有限公司直接及间接持有发行人97.82%股权，为公司的控股股东；珠海市国资委持有珠海华发集团有限公司93.51%的股权，珠海市国资委是发行人的实际控制人。报告期内实际控制人未发生变化。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人下属全资及控股子公司 131 家（包含维业股份及其子公司），具体如下表所示：

表 截至 2023 年 9 月 30 日发行人下属子公司明细表

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）	取得方式
1	珠海市华平建设管理有限公司	珠海	项目开发建设	90.00	投资设立
2	珠海华发现代服务投资控股有限公司	珠海	服务业	100.00	投资设立
3	珠海华发国际会展管理有限公司	珠海	会展管理	100.00	投资设立
4	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	珠海	会展服务	100.00	投资设立
5	珠海华发国际酒店管理有限公司	珠海	酒店管理	100.00	投资设立
6	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	综合服务	100.00	投资设立
7	珠海三江人力资源服务有限公司	珠海	人力资源服务	70.00	投资设立
8	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	会议、演出服务	100.00	非同一控制下的企业合并
9	珠海华发国际会展有限公司	珠海	会展服务	100.00	投资设立
10	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	珠海	场馆服务	100.00	投资设立

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）	取得方式
11	珠海华发海岛投资开发有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
12	珠海华发商贸控股有限公司	珠海	商品销售	80.00	投资设立
13	珠海华发绿化工程有限公司	珠海	园林绿化	80.00	投资设立
14	珠海联安建筑工程材料有限公司	珠海	商品销售	80.00	投资设立
15	西藏华昇物流发展有限公司	西藏林芝	物流业	80.00	投资设立
16	珠海广科电子技术有限公司	珠海	生产和销售	80.00	投资设立
17	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	80.00	投资设立
18	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	商品销售	80.00	投资设立
19	珠海华发汽车销售有限公司	珠海	汽车销售	80.00	投资设立
20	珠海市华发上众汽车有限公司	珠海	汽车销售	80.00	投资设立
21	珠海市华发锐达汽车有限公司	珠海	汽车销售	80.00	投资设立
22	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	汽车销售	80.00	非同一控制下的企业合并
23	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	汽车销售	80.00	非同一控制下的企业合并
24	上海昭华国际商贸有限公司	上海	商品销售	80.00	投资设立
25	南通曜华国际商贸有限公司	南通	商品销售	80.00	投资设立
26	武汉沁华国际商贸有限公司	武汉	商品销售	80.00	投资设立
27	珠海隽华商贸有限公司	珠海	商品销售	80.00	投资设立
28	珠海华发石化能源有限公司	珠海	批发零售	40.00	投资设立
29	珠海隽华一号投资合伙企业(有限合伙)	珠海	投资管理	16.00	投资设立
30	珠海隽华二号投资合伙企业(有限合伙)	珠海	投资管理	16.00	投资设立
31	珠海隽华三号投资合伙企业(有限合伙)	珠海	投资管理	16.00	投资设立
32	珠海隽华四号投资合伙企业(有限合伙)	珠海	投资管理	16.00	投资设立
33	珠海隽华五号投资合伙企业(有限合伙)	珠海	投资管理	16.00	投资设立
34	珠海华发城市运营投资控股有限公司	珠海	项目投资	97.94	投资设立
35	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	珠海	十字门商务区建设	93.83	投资设立
36	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	珠海	十字门商务区建设	93.83	投资设立

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）	取得方式
37	珠海华金开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
38	珠海华发珠澳发展有限公司	珠海	项目运营	97.94	投资设立
39	珠海华保开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
40	珠海华发城市之心建设控股有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
41	珠海华发保障房建设控股有限公司	珠海	保障房开发	97.94	投资设立
42	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	97.94	投资设立
43	珠海华发沁园保障房建设有限公司	珠海	保障房开发	97.94	投资设立
44	珠海华发华盛建设有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
45	珠海华发华毓投资建设有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
46	珠海华宸开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
47	珠海华发高新建设控股有限公司	珠海	项目开发建设	48.97	投资设立
48	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	非同一控制下的企业合并
49	珠海华昕开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
50	珠海华澔开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
51	珠海华瓴建设工程有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
52	珠海华发产业新空间发展有限公司	珠海	招商、运营，综合服务	97.94	投资设立
53	珠海华港建设投资有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
54	珠海华发智谷投资运营有限公司	珠海	办公楼及商业用房开发	83.95	投资设立
55	珠海华建联合投资控股有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
56	华发城市运营(香港)有限公司	香港	项目开发建设	97.94	投资设立

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）	取得方式
57	华发城市运营(以色列)有限公司	以色列	服务业	97.94	投资设立
58	珠海华发汇炬济康建设有限公司	珠海	香洲区人民医院改扩建	88.15	投资设立
59	珠海一通电器有限公司	珠海	项目开发建设	78.35	非同一控制下的企业合并
60	珠海华发华瑞房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	97.94	投资设立
61	珠海华发城市研究院有限公司	珠海	服务业	100.00	投资设立
62	珠海富山工业园投资开发有限公司	珠海	项目开发建设	100.00	非同一控制下的企业合并
63	珠海华勤开发建设有限公司	珠海	房地产开发	100.00	投资设立
64	广东富源实业集团有限公司	珠海	房地产开发	100.00	划拨
65	珠海富铧置业有限公司	珠海	项目开发建设	80.00	划拨
66	华发城市运营(瓜达尔)有限公司	巴基斯坦	房地产开发经营	97.94	投资设立
67	珠海华聚开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	97.94	划拨
68	珠海华兆发展有限公司	珠海	房地产开发经营	97.94	划拨
69	珠海华兆投资有限公司	珠海	房地产开发经营	97.94	划拨
70	珠海西海岸公寓管理有限公司	珠海	酒店管理	100.00	投资设立
71	珠海大型产业集聚区开发有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
72	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	投资设立
73	珠海华凌开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	97.94	投资设立
74	珠海华霆开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	97.94	投资设立
75	珠海华缤开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	100.00	投资设立
76	珠海华翼开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	100.00	投资设立
77	珠海华淇开发建设有限公司	珠海	房地产开发经营	97.94	投资设立

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）	取得方式
78	珠海华发新能源投资开发控股有限公司	珠海	电力供应	97.94	投资设立
79	珠海华发新能源建设运营有限公司	珠海	电力供应	97.94	投资设立
80	珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	珠海	电力供应	97.94	投资设立
81	珠海华煦新能源建设有限公司	珠海	电力供应	97.94	投资设立
82	珠海华昕新能源建设有限公司	珠海	电力供应	97.94	投资设立
83	珠海金湾华发酒店管理有限公司	珠海	酒店管理	100.00	投资设立
84	苏州太仓华发酒店管理有限公司	苏州	酒店管理	100.00	投资设立
85	汕尾市华发酒店管理有限公司	汕尾	酒店管理	100.00	投资设立
86	珠海城市建设集团有限公司	珠海	物业租赁、代建业务	93.83	同一控制下企业合并
87	珠海城建地产开发有限公司	珠海	代建业务	93.83	同一控制下企业合并
88	珠海城建市政建设有限公司	珠海	代建业务	93.83	同一控制下企业合并
89	珠海城建投资开发有限公司	珠海	代建业务	93.83	同一控制下企业合并
90	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	珠海	物业租赁、资产经营	93.83	同一控制下企业合并
91	广东城智科技有限公司	珠海	智慧城市	93.83	同一控制下企业合并
92	珠海城建节能科技有限公司	珠海	智慧城市	93.83	同一控制下企业合并
93	珠海城建智能科技有限公司	珠海	智慧城市	65.68	同一控制下企业合并
94	珠海华发新能源服务有限公司	珠海	智慧城市	93.83	同一控制下企业合并
95	珠海智慧新能源投资有限公司	珠海	智慧城市	93.83	同一控制下企业合并

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）	取得方式
96	佛山城智新能源有限公司	佛山	智慧城市	93.83	同一控制下企业合并
97	维业建设集团股份有限公司	深圳	建筑装饰及设计	28.14	同一控制下企业合并
98	珠海华晟新能源开发有限公司	珠海	电力供应	97.94	设立
99	珠海华发新能源技术与工程研究院有限公司	珠海	研究和实验发展	97.94	设立
100	珠海华煜新能源建设有限公司	珠海	电力供应	97.94	设立
101	珠海华曜新能源建设有限公司	珠海	电力供应	97.94	设立
102	罗定华亿新能源发展有限公司	罗定	电力供应	65.68	设立
103	珠海中心站城市开发建设有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	设立
104	珠海华寰建设管理有限公司	珠海	项目开发建设	97.94	设立
105	珠海华发文化传播有限公司	珠海	策划推广	100.00	设立
106	珠海华发阅潮文化有限公司	珠海	图书、精品零售及批销	100.00	设立
107	绿色投资有限公司	英属维尔京群岛	后勤管理服务	97.94	非同一控制下企业合并
108	珠海华和生态科技有限公司	珠海	能源技术研发、技术服务	96.96	设立
109	合肥曙发新能源有限公司	合肥	能源技术管理、光伏设备及元器件制造销售	97.94	设立
110	汕头华发国际会展管理有限公司	汕头	会议及展览服务	100.00	设立

注：上表中发行人持股比例未超过 50%的公司能够纳入发行人合并报表范围，原因是发行人在上述被投资单位的董事会中占多数席位，拥有被投资单位半数以上的表决权。

维业建设集团股份有限公司的子公司及其持股比例：

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）
1	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	深圳	建筑装饰材料的购销	100.00
2	深圳市维业卉景园林有限公司	深圳	园林绿化	100.00

3	广东省维业科技有限公司	陆河	建筑装饰行业	100.00
4	福建闽东建工投资有限公司	厦门	建筑施工行业	66.00
5	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	深圳	股权投资	100.00
6	珠海华发景龙建设有限公司	珠海	建筑装饰行业	100.00
7	建泰建设有限公司	珠海	建筑施工行业	100.00
8	珠海华发景龙家居有限公司	珠海	建筑装饰行业	100.00
9	珠海实泰建设工程有限公司	珠海	建筑施工行业	100.00
10	维业（澳门）有限公司	澳门	股权投资	100.00
11	珠海城建维业装饰工程有限公司	珠海	建筑施工行业	100.00
12	深圳市维业建设工程有限公司	深圳	建筑施工行业	100.00
13	厦门闽屹建设工程有限公司	厦门	建筑施工行业	66.00
14	广东泉盛建筑有限公司	珠海	建筑施工行业	100.00
15	广东闵泰建材贸易有限公司	珠海	材料销售	100.00
16	珠海铧泰建设工程有限公司	珠海	建筑施工行业	100.00
17	珠海粤泰建设工程有限公司	珠海	建筑施工行业	100.00
18	珠海华发园林工程有限公司	珠海	园林工程	100.00
19	江苏联景建设工程有限公司	苏州	建筑装饰行业	100.00
20	珠海维业美华建筑设计有限公司	珠海	建筑装饰行业	100.00
21	珠海华恒绿植管理有限公司	珠海	植物培育	100.00

发行人主要子公司基本情况如下：

1、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注册资本人民币 8.80 亿元，原名珠海华发投资控股有限公司，主要管控城市运营板块，肩负着十字门中央商务区、金湾航空新城等多个重点项目，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。（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：停车场服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2022 年末，珠海华发城市运营投资控股有限公司总资产 1,218.62 亿元，所有者权益 618.76 亿元；2022 年度营业收入 129.44 亿元，净利润 19.09 亿元。

2、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司

珠海十字门中央商务区建设控股有限公司注册资本人民币 11.10 亿元，经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；

商业综合体管理服务；创业空间服务；企业管理；房地产经纪。（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：建设工程施工；房地产开发经营；旅游业务；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）

2022 年末，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司总资产 556.12 亿元，所有者权益 168.19 亿元；2022 年度营业收入 121.83 亿元，净利润 27.55 亿元。

3、珠海华金开发建设有限公司

珠海华金开发建设有限公司注册资本为人民币 1 亿元，经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；发电、输电、供电业务；电力设施承装、承修、承试。（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：工程管理服务；土地整治服务；市政设施管理；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务。（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）

2022 年末，珠海华金开发建设有限公司总资产 28.80 亿元，所有者权益-2.65 亿元；2022 年度营业收入-1.17 亿元，净利润-4.92 亿元，主要系代建项目成本及融资利息支出较高导致。

4、珠海华发保障房建设控股有限公司

珠海华发保障房建设控股有限公司注册资本 2.20 亿元，经营范围为房地产开发经营（凭资质证经营）；房屋租赁；物业管理（凭资质证经营）；房地产投资。(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)

2022 年末，珠海华发保障房建设控股有限公司总资产 11.82 亿元，所有者权益 2.03 亿元；2022 年度营业收入 0.46 亿元，净利润-0.35 亿元，主要系融资利息支出较高导致。

5、珠海华发商贸控股有限公司

珠海华发商贸控股有限公司原名珠海华发建材有限公司，成立于 1986 年，2013 年更名珠海华发商贸控股有限公司，注册资本人民币 1 亿元，经营范围为：

许可项目：危险化学品经营；食品销售；黄金及其制品进出口；建设工程施工。（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：食品进出口；进出口代理；货物进出口；煤炭及制品销售；石油制品制造（不含危险化学品）；金属材料销售；新型金属功能材料销售；非金属矿及制品销售；建筑材料销售；再生资源销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金银制品销售；电子产品销售；五金产品批发；机械设备销售；通讯设备销售；谷物销售；食用农产品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；水产品批发；以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园林绿化工程施工；文具用品批发；供应链管理服务；棉、麻销售；纸浆销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；销售代理；特种设备销售；砼结构构件销售；企业总部管理。（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）

2022 年末，珠海华发商贸控股有限公司总资产 194.13 亿元，所有者权益 48.50 亿元；2022 年度营业收入 445.64 亿元，净利润 1.72 亿元。

6、珠海华发现代服务投资控股有限公司

珠海华发现代服务投资控股有限公司原名珠海十字门商用物业建设有限公司，注册资本人民币 1 亿元，经营范围为：一般项目：市场营销策划；会议及展览服务；非居住房地产租赁；餐饮管理；酒店管理；劳务服务（不含劳务派遣）；社会经济咨询服务；以自有资金从事投资活动；广告设计、代理；广告制作；广告发布；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；体育赛事策划；体育竞赛组织；组织体育表演活动；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；文艺创作；艺术品代理；企业形象策划；品牌管理；项目策划与公关服务；摄像及视频制作服务；图文设计制作；数字内容制作服务（不含出版发行）；平面设计；工程管理服务；体育中介代理服务；销售代理；影视美术道具置景服务；旅客票务代理；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；专业设计服务；工业设计服务；信息技术咨询服务；单位后勤管理服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；商务代理代办服务；软件开发；贸易经纪；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）；工业互联网数据服务；软件销售；

商业综合体管理服务；市场主体登记注册代理。（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）

2022 年末，珠海华发现代服务投资控股有限公司总资产 10.01 亿元，所有者权益 1.65 亿元；2022 年度营业收入 5.05 亿元，净利润-0.34 亿元，主要系会展业务受宏观环境因素的影响处于亏损状态。

（二）参股公司情况

截至 2023 年 9 月末，发行人联营公司共有 14 家，具体情况如下表：

表 联营公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例
1	珠海华发实业股份有限公司	珠海市	211,716.11	房地产开发	4.29
2	珠海华发投资控股集团有限公司	珠海市	2,000,000.00	股权投资管理	42.26
3	珠海智慧产业园发展有限公司	珠海市	5,000.00	项目开发建设	50.00
4	中冶华发公共综合管廊有限公司	珠海市	20,000.00	项目开发建设	50.00
5	珠海市海川地产有限公司	珠海市	100,903.61	房地产开发	49.30
6	珠海华晖房地产开发有限公司（原名珠海十字门城建有限公司）	珠海市	4,000.00	地产投资	25.00
7	珠海华发集团财务有限公司	珠海市	320,000.00	金融业	30.00
8	珠海城际轨道实业有限公司	珠海市	10,800.00	珠海市境内城际轨道交通项目沿线站场红线外土地开发经营、房地产开发经营、商业项目投资开发经营、酒店管理、场地出租、物业出租等	49.90
9	珠海市金湾东部供电有限公司	珠海市	20,000.00	在配电区域内从事供电服务、配电网服务、电力供应，电力生产	39.00

10	珠海华发数智技术有限公司	珠海市	10,000.00	服务业	30.00
11	珠海华港产业新空间投资开发有限公司	珠海市	1,000.00	项目建设	38.96
12	珠海市免税企业集团有限公司	珠海市	50,000.00	以口岸免税品供应服务为龙头，集百货零售、商业物业经营、国内外贸易、仓储物流、市场经营管理及输澳鲜活农产品供应为一体	23.00
13	珠海华蔚开发建设有限公司	珠海市	1,000.00	项目建设	37.04
14	珠海旭华国际商贸有限公司	珠海市	10,000.00	商品销售	50.00

发行人主要联营公司基本情况如下：

1、珠海华发集团财务有限公司

经中国银行监督管理委员会的批准（银监复[2013]459 号文），珠海华发集团财务有限公司于 2013 年 9 月 9 日成立，注册资本人民币 32 亿元，公司成立的主旨是增强华发集团的资金管理，降低融资成本，提高资金使用效率，支持集团的发展，促进产业结构和产品结构的调整等。经营范围：许可项目：企业集团财务公司服务。（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，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）

2022 年末，珠海华发集团财务有限公司总资产 568.92 亿元，所有者权益 68.97 亿元；2022 年度营业收入 16.67 亿元，净利润 9.11 亿元。

2、珠海华发实业股份有限公司

珠海华发实业股份有限公司成立于 1992 年 8 月，1994 年取得国家一级房地产开发资质，2004 年成为房地产上市公司，上市代码 600325。珠海华发实业股份有限公司注册资本人民币 211,716.11 万元，主营业务范围：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）

2022 年末，珠海华发实业股份有限公司总资产 4,026.91 亿元，所有者权益 1,094.49 亿元；2022 年度营业收入 591.90 亿元，净利润 47.26 亿元。

3、珠海华发投资控股集团有限公司

珠海华发投资控股集团有限公司注册资本人民币 200 亿元，经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；企业管理咨询；企业总部管理。（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）。

2022 年末，珠海华发投资控股集团有限公司总资产 784.46 亿元，所有者权益 493.08 亿元；2022 年度营业收入 29.36 亿元，净利润 17.83 亿元。

4、珠海市海川地产有限公司

珠海市海川地产有限公司注册资本人民币 10.10 亿元，经营范围包括：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：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）

截至 2022 年末，珠海市海川地产有限公司总资产 1503.99 亿元，所有者权益 819.48 亿元；营业收入 15.58 亿元，净利润-4.14 亿元；因项目处于开发期，净利润亏损。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人属于投资控股型企业，发行人经营成果主要来自子公司，发行人母公司主要行使管理职能。

1、母公司财务状况

报告期内，发行人合并口径实现营业收入 4,193,159.10 万元、6,009,525.27 万元、5,857,518.75 万元和 5,376,701.25 万元，合并口径实现净利润 86,001.06 万元、203,485.34 万元、195,018.73 万元和 144,363.98 万元；母公司实现营业收入 51,730.63 万元、50,733.44 万元、5,307.81 万元和 2,506.76 万元，母公司实现净利润 254,609.25 万元、97,070.98 万元、42,229.62 万元和 28,628.52 万元。

报告期内，发行人合并口径总资产 10,963,063.47 万元、14,078,588.75 万元、15,962,041.97 万元和 18,767,853.61 万元，合并口径净资产 5,779,159.68 万元、7,179,908.11 万元、7,553,493.62 万元和 6,850,592.81 万元；母公司总资产 5,817,826.01 万元、7,107,613.77 万元、7,582,614.28 万元和 7,323,372.39 万元，发行人母公司净资产 3,767,952.13 万元、5,030,861.17 万元、5,005,106.08 万元和 4,755,233.09 万元。

综上所述，发行人合并口径营业收入和利润主要来源于子公司，部分资产为子公司资产，故发行人为投资控股型架构。发行人是一家以城市运营、商贸物流、现代服务三大核心产业为主，跨行业、跨地区经营的综合性大型企业集团。城市运营板块主要由发行人子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司及珠海富山工业园投资开发有限公司负责；商贸物流业务板块由一级控股子公司华发商贸及其下属公司负责，业务主要包括大宗商品批发业务和汽车销售；现代服务板块主要由公司一级全资子公司珠海华发现代服务投资控股有限公司及其下属公司负责，主要业务包括会展业务、酒店管理和文化服务。

2、对子公司的控制情况

根据内部管理制度，发行人对核心子公司的经营及决策具备实际控制力和重大影响，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营建立了有效的控制机制，能够及时掌握和了解下属子公司生产、运营、财务等信息。发行人还制定了对下属子公司的管理制度，发行人通过向全资及控股子公司委派董事、监事及重要高级管理人员，加强对其的管理。对于委派人员设定严格的考评机制并与薪酬密切相关。

财务方面，发行人设置了财务管理部，负责建立健全财务运作体系、财务制度与财务流程；负责资金、税务的筹划与管理，会计核算与报告；监管下属企业

财务运作状况；为公司的重大投资决策进行专项财务可行性分析，从财务方面提供决策支持；协同公司各个部门履行信息披露的各类事项。

发行人还设立了运营管理部，负责组织、监督各下属子公司经营情况，制定年度组织绩效考核评价体系，指导子公司优化内部流程，监控其运行效果，并提供咨询和支持。

且各核心子公司的董事会成员中，大部分为发行人指派的董事，并同时委派高管主导日常运营管理的公司，发行人可通过指定年度经营计划、行使股东权利及人事安排等手段实现对子公司的实际控制，因此发行人对主要核心子公司的控制能力较强。

3、受限资产状况

截至 2023 年 9 月末，发行人受限资产合计 3,177,306.95 万元，占净资产的比例为 46.38%，主要由存货、货币资金、固定资产三方面构成。截至 2023 年 9 月末，母公司受限资产为 0.00 万元。

4、资金拆借状况

截至 2022 年末，母公司资金拆借总额为 1,088,083.81 万元，主要系集团内的资金拆借所致。

5、有息负债状况

截至 2023 年 9 月末，发行人合并口径有息债务余额为 7,081,773.62 万元，母公司有息负债总额为 2,283,824.58 万元，母公司有息负债占合并口径比例为 32.25%。有息负债主要由长期借款、短期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债构成。

6、股权质押状况

截至 2023 年 9 月末，母公司对外长期股权投资 5,764,583.38 万元，不存在将子公司股权质押或权利受限的情况。

7、子公司分红政策状况

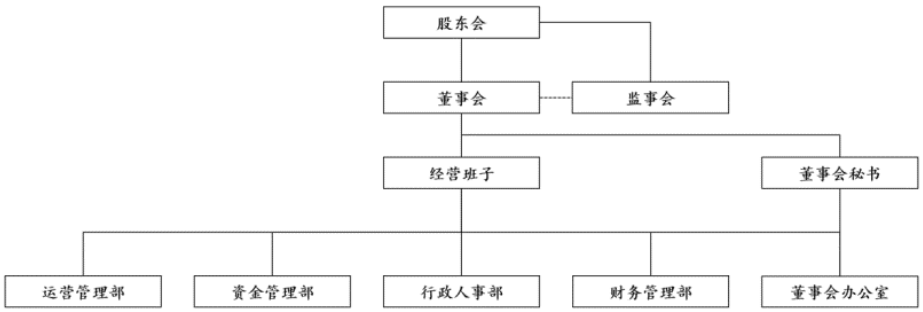
根据集团利润分配管理办法，子公司按当年可供分配利润的一定比例，经所在公司相关部门及经营层审批后，提请董事会决议制定，报股东会审议批准后向母公司分红。

综上，发行人下属各板块经营业绩稳定增长，母公司对子公司财务和人事方面具有较强的控制力，偿债资金来源不存在重大不确定性，故投资控股型架构对偿债能力的影响预计较为有限，但未来如果其相关子公司盈利能力及分红政策发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，将导致母公司的财务及利润状况受到一定程度的影响，从而影响到发行人对本次债券的还本付息能力。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



1、发行人的治理结构

公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、行政法规制定，制订了《珠海华发综合发展有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。

公司根据《公司章程》建立了较为健全的公司治理组织机构，设立董事会、监事会，董事会设董事长一名、监事会设监事长一名，董事会聘任了总经理一名，并设置了相关职能部门。

（1）股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构，行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）审议批准董事会的工作报告；

3）审议批准监事会的工作报告；

4）对发行公司债券作出决议；

5）在符合国资委监管规定前提下，更换会计师事务所；

6）对公司为公司股东、实际控制人提供任何形式的担保作出决议；

7）增加或减少董事会成员的数量、变更董事会的职权；

8）对制定、修改公司章程或其他章程性文件作出决议；

9）公司股东结构发生变化，但农银投资、中银资产、信银海丝依据其与公司、华发集团及/或华发创新的相关约定向第三方（含公司其他现有股东）转让其各自所持公司股权的除外；

10）审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案；

11）审议批准公司利润分配方案及亏损弥补方案；

12）对公司以任何形式增加或减少注册资本、资本公积作出决议；对公司上市、合并、重组、分立、变更公司形式、对外委托管理、解散和清算以及公司的控制权的改变作出决议；

13）除下述第 23）项中所述外，对公司变更经营范围、主营业务参与任何与现有业务不同的行业领域、终止公司任何核心业务或进入任何投机性、套利性业务领域作出决议；

14）除下述第 23）项中所述外，对公司重大（指单笔金额超过人民币 300,000 万元或一个会计年度内累计总额超过人民币 600,000 万元后的任何一笔）对外投资、资产购置、资产出售、租赁或转让、对外担保、发行债券、长期股权投资的转让作出决议；

15）对公司一个会计年度内累计超过人民币 50,000 万元后的任何一笔对外无偿援助、捐赠，或对公司单笔超过人民币 100,000 万元或一个会计年度内累计总额超过人民币 200,000 万元后的任何一笔对外借款作出决议；

16）审议批准单笔超过公司上年度经审计合并报表归母净资产 20%或年度累计总额超过公司上年度经审计合并报表归母净资产 40%后的任何一笔关联交易；

17）除授权公司董事会决议批准的以外，对公司大额（指单笔金额超过人民币 500,000 万元或一个会计年度内累计总额超过人民币 2,000,000 万元后的任何一笔）融资作出决议；

18）对公司管理层和员工的与股权相关的激励计划和持股计划作出决议；

19）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；

20）对公司向第三方（含股东）转让或许可任何技术或知识产权作出决议；

21）对任何将导致公司清算、破产、停业（自愿或者非自愿）、或者终止经营的事项作出决议；

22）对公司发行无固定期限资本债券（永续债）事项作出决议；

23）审议批准其他任何本章程中约定的，或预计对公司经营造成重大影响的事项，包括但不限于：

A、向任何第三方提供担保，且年度累计担保金额超过上年末经审计净资产百分之三十后（含超过该金额的当次）的当年度各次担保行为；

B、公司经营方针、经营范围发生重大不利变化；

C、决定公司对外重大投资、重大资产购置、重大资产出售、租赁或转让、长期股权投资的转让，上述重大是指年度累计金额超过上年末经审计净资产百分之五十后（含超过该比例的当次）的当年度各次上述所列行为；

D、放弃债权或财产，超过上年末经审计净资产的百分之十。

（2）董事会

公司设董事会，董事会的组成人数为 6 人。其中，华发集团有权提名 4 人作为董事候选人，工智基金有权提名 1 人，农银投资与中银资产有权共同提名 1 人。各提名方有权撤换其提名的董事候选人，董事经股东会选举产生。董事每届任期

3 年，董事任期从股东会决议通过之日起计算。任期届满，可以连选连任。董事会设董事长 1 人，董事长由华发集团任命，任期三年。任期届满，可以连任。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

1）负责召集和主持股东会会议，并向股东会报告工作；

2）执行股东会的决议；

3）制定公司的基本管理制度；

4）决定公司的经营计划和投资方案；

5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）制订公司增加或减少注册资本、资本公积及发行公司债券的方案；

8）制订公司上市、合并、重组、分立、变更公司形式、解散和清算以及公司的控制权改变的方案；

9）决定公司内部管理机构的设置；

10）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；

11）决定总经理的权限；

12）制订公司的管理层和员工的与股权相关的激励计划或持股计划；

13）对公司一个会计年度内累计总额在人民币 50,000 万元之内的任何一笔对外无偿援助、捐赠作出决议；

14）对公司单笔金额超过人民币 400,000 万元或一个会计年度内累计总额超过人民币 1,500,000 万元后的任何融资作出决议；

15）聘任或者解聘公司财务负责人；

16）决定公司单笔金额超过上年末经审计净资产百分之十的融资行为。

17）法律法规或本章程规定，或公司股东会授权应由董事会决定的其他事项。

（3）监事会

公司设监事会，成员 3 人，其中华发集团有权提名 1 名，农银投资与中银投资有权共同提名 1 名，职工代表监事 1 名。监事由股东会选举产生，每届任期三年；任期届满，连选可连任。监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5）向股东会会议提出提案；

6）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

2、发行人的组织结构及主要职责

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

（1）行政人事部

1）行政

建立健全公司各项规章制度，并根据需要进行修订和更新；贯彻和落实公司的各项管理制度，协调公司各部门按制度开展工作，推动落实工作进度，并及时向领导和相关部门反馈信息；负责处理公司各类公文的收发；负责公司各类法务相关的工作；负责公司公章的管理；做好公司各项重要活动的组织工作；完成集团公司布置下来的各类工作。

2）人事

根据公司业务发展需要编制人员定编方案及相应的招聘计划；制定各部门工作职能及各岗位职责；制定公司年度人力资源成本预算；负责员工招聘、劳动关系办理、考勤、培训、考核、奖惩等各模块人事常规工作；制定培训计划并组织实施；制定年度绩效考核方案并落实执行；负责建立健全公司员工人事档案，分类别建立计生、绩效等专项档案并妥善保管；建立人事信息电子档案；负责公司员工薪酬计算、社保及公积金缴纳、年金计算和缴纳以及其他福利核发等工作；妥善处理员工提出的问题，合理合法处理各类用工纠纷，规避用工风险。

（2）运营管理部

1）项目建设

跟踪项目工程进度和监督工程质量，根据实际情况提出项目的设计布局建议和设备选型建议；对项目所需投入的设备和所需进行的建设工程，严格按照招采程序进行成本控制和监督；制定设备设施的使用操作规范，协同现场物业管理方督导各设备使用单位或人员对所使用设备作日常维护；跟进项目后期各项设备、机械、水、电、土木工程等方面的维护和修缮。

2）秩序管理

严格按照安全生产、消防安全和维稳综治工作要求，与建设单位、承接管理单位一起落实项目的消防安全工作、安保工作和各项作业规范；建立健全项目运营的日常管理方案及应急预案，及时处理现场突发事件；监督检查项目保安、保洁、现场设备设施检查，发现问题及时协调处理。

3）经营管理

详细了解和分析项目内部及周边环境，充分利用项目各方面资源，结合市场招商部的市场调研信息制定相应的运营管理方案；对项目运营管理的各项数据进行定期收集、分析，提出关于市场推广和运营管理建议，帮助完善管理措施，提高项目资源利用率，提升项目运营效益。

（3）财务管理部

负责建立健全财务运作体系、财务制度与财务流程；负责资金、税务的筹划与管理，会计核算与报告；监管下属企业财务运作状况；为公司的重大投资决策进行专项财务可行性分析，从财务方面提供决策支持；协同公司各个部门履行信息披露的各类事项。

（4）资金管理部

为进一步提升综合发展公司整体资金管理水平，根据公司管控架构优化和投融资业务工作需要，公司董事会决定将财务管理部内部的二级部门资金管理部独立设为一级部门资金管理部。资金管理部主要负责综合发展公司及下属板块公司资金日常调度、归集、预算、融资管理等工作。

（二）内部管理制度

为加强内部控制，规避风险，提高经济效益，促进公司规范运作，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》和珠海华发集团有限公司有关内部控制制度的规定，结合公司实际，制定了相关内部控制制度。

1、预算管理

为了加强公司全面预算管理工作，规范全面预算行为，减少经营风险，提高管理工作的效率和效益，全面提高公司整体经济效益，结合公司实际情况，制定了全面预算管理制度。全面预算管理是按照公司发展战略目标，确定预算期内的经营目标，并逐层分解、下达至公司各个经济单位，以一系列的预算、控制、协调、考核为内容，自始至终地将各个经济单位经营目标与同企业发展战略目标联系起来，对其分工负责的经营活动全过程进行控制和管理，并对实现的业绩进行考核与评价的内部控制管理系统。全面预算管理是对预算的编制、审批、执行、控制、调整、分析、监督等管理方式的总称。

2、融资决策管理

公司及全资子公司、控股子公司的融资管理按照《融资管理暂行办法》执行；从事融资活动需遵循以下原则：①成本最优；②使用灵活；③期限错配；④结构优化；⑤规模适度；⑥严格保密。

公司对外融资的审批及流程：公司及下属公司每笔对外融资都需履行审批程序，其中，3 亿元（不含）以内的非债券类融资，由公司总经理办公会审批后，按相关程序审批；3 亿元（含）以上的非债券类融资，由公司董事会审议后，按相关程序审批；公司发行债券融资的，需由公司董事会、股东会审议通过后，按相关程序审批。

3、担保管理

公司有关对外担保的决策管理按照《对外担保管理办法》执行；公司按照计划安排和工作部署，做好对外担保的各项工作；对外担保审批程序：公司股东会为公司对外担保的最高决策机构；公司为控股子公司、华发集团体系内单位提供担保，由公司董事会最终审议批准；公司为非华发集团体系内单位提供担保，由公司董事会、股东会审批；公司可在必要时聘请外部专业机构对实施对外担保的风险进行评估，作为董事会或股东会进行决策的依据；公司对外担保必须订立书面的担保合同。担保合同应当具备法律、法规要求的内容。

4、关联交易决策管理

公司关联交易按国家有关法律、法规和公司章程等的规定执行；关联交易的决策管理按照《珠海华发综合发展有限公司关联交易管理制度》执行；公司的关联交易决策管理按照集团公司规定的审批权限履行审批程序；公司关联交易决策管理的日常工作由公司相关业务部门跟进并组织实施。公司与各关联方关联交易定价原则为：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。

5、采购和招投标管理

公司的物资、服务采购及工程项目等的采购和招投标工作，依照相关法律法规和集团公司相关的制度规定执行；采购和招投标遵循公开、公平、公正、信用和效益原则；物资和服务采购操作方法遵循竞争性谈判方式、市场询价采购方式的基本程序；采购和招投标的审批权限实施层级审核原则，按照集团公司规定的

审批权限履行审批程序；公司采购和招投标工作由公司相关业务部门跟进并组织实施。

6、资金管理

为加强货币资金的管理和监控，保证货币资金安全，提高资金使用效率，根据国家有关法律、法规和公司有关财务制度规定，制定了《资金管理暂行办法》，资金是指库存现金、银行存款及其他货币资金。公司应加强银行结算账户的管理，严格开立和使用银行结算账户；公司资金管理实行预算管理制度，资金预算计划的编制和审批严格遵循资金预算流程的相关规定；公司及子公司原则上必须开通财务公司银企直连的商业银行账户，应统一纳入银企直连系统，并进行实时资金归集；确有困难，未开通财务公司银企直连商业银行账户的，应定期向财务公司账户归集资金；原则上公司与下属子公司及集团母公司之间的资金往来应采取“有偿使用、谁使用谁承担资金成本”原则，即公司之间的资金往来按市场化原则计价，实行有偿管理，资金使用方应合理负担资金成本；财务管理部是公司会计核算、财务管理的职能部门，公司的现金收支和保管业务均由财务管理部统一办理；财务管理部应当定期或不定期地进行现金盘点，确保现金账面余额与实际库存相符。

7、财务管理

为规范公司财务行为，建立科学、有序的内部财务工作秩序，防范各种经营风险和财务风险，根据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制基本规范》、《企业财务通则》等法律法规，结合公司的实际情况，制定财务管理制度。公司享有由股东投资形成的全部法人财产权，并以其全部法人财产依法实行“统一领导、自主经营、独立核算”的财务管理体制，设置独立会计机构，实行一级核算体系，全面核算、反映和管理公司范围内资产负债状况、项目开发和经营成果、资金筹集和投资等经济业务。股东会是公司的权力机构；董事会对股东会负责；总经理是主持公司生产经营管理的责任人；财务总监负责组织公司的财务管理、预算管理、资金筹措、会计核算和会计监督等财务工作，参与经济事项的分析和决策；财务经理负责公司日常财务管理、预算管理、会计核算和会计监督；财务管理部负责贯彻落实国家有关财务会计法规，建立健全内部会计管理制度。

8、对控股子公司管理

为加强和完善对公司投资的控股子公司的管理，促进各控股子公司规范、高效、有序运作，提高投资效益，根据《公司法》及总公司《公司章程》的规定，制定《控股公司管理制度》。控股子公司管理的基本模式是：在推行预算管理的基础上，实行董事会领导和授权下的总经理负责制；控股子公司应当统一执行总公司的财务会计制度，可相应制订自身的会计核算制度和内部控制制度。控股子公司的报表均需纳入公司的年度合并报表；按照财务统一管理原则，控股子公司应配合总公司财务管理部随时调取并审阅月度、季度、半年度及年度财务报告，实现总公司对控股子公司财务政策、资金监管、收支情况的系统管理；总公司不定期组织公司财务、运营管理、市场招商、行政人事部门对各控股子公司进行评估，如发现问题则进行深入检查，责令整改。

9、突发事件应急预案

为加强公司突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大限度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，根据《公司法》、《突发事件应对法》等有关法律、法规，结合《公司章程》、《公司债券信息披露管理制度》等规定，制订《突发事件应急预案管理制度》。公司应成立突发事件处置工作领导小组，由公司董事长任组长，成员由公司总经理、董事会秘书等高级管理人员及相关职能部门负责人组成；应急领导小组是公司突发事件处理工作的领导机构，统一领导公司突发事件应急处理，就相关重大问题做出决策和部署；发生突发事件时，应急领导小组要立即采取措施控制事态发展，组织开展应急救援工作，并根据职责和规定的权限启动相关应急预案，及时有效地进行先期处置，控制事态；应急领导小组确定突发事件后，应根据突发事件性质及事态严重程度，及时组织召开会议，决定启动专项应急预案，并针对不同突发事件，成立相关的处置工作小组。

10、短期资金调度应急预案

公司实行严格的资金预算管理，实时掌握资金需求情况，按年、按月编制资金预算，按周进行实时修订，提前预备资金头寸，短期、突发的资金调度概率较低。公司预备了一定比例的现金备付头寸，确保突发支出。除计划性的现金支出

外，公司根据日常业务规模，预留了一部分现金头寸作为备付支出。公司与广大金融机构合作，预备了大量的融资储备额度。目前，公司及下属子公司与数十家金融机构合作，已审批未使用的授信额度超过 100 亿元，可以应付公司各类期限的资金支出。公司及下属子公司在集团财务公司预备了授信额度。当公司资金出现短期紧缺时，集团财务公司可实时提供资金支持，确保不延迟。集团母公司可实时救济。公司母公司华发集团系珠海市两大国企之一，资金实力雄厚，资金池规模大，当公司资金出现周转困难时，集团母公司可实时调剂予以救济，保证公司经营正常。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、资产方面

公司及控股子公司资产完整，拥有独立的法人财产权，合法拥有与生产经营有关的主要资产的所有权或使用权，能够独立运用各项资产开展经营管理活动，拥有相应的处置权。公司的资产独立于控股股东。

2、人员方面

公司董事、监事、高管存在在华发集团或华发集团其他下属公司兼职的情况。公司按照国家的劳动法律、法规制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。存在兼职情况的董事、监事、高管只在集团内部一家公司获取薪酬，不存在在多家公司同时领取薪酬的情况。公司的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等符合相关规定要求。未来，公司的人员配置和独立性将进一步完善。

3、机构方面

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

4、财务方面

公司设有独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算系统和财务管理制度，公司拥有独立的银行账户并独自纳税。

5、业务经营方面

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至募集说明书出具日，公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	出生年份	性别	任职起止日期
郭凌勇	董事长	1973	男	2015.3 -至今
许继莉	董事兼总经理（法定代表人）	1971	女	2016.9-至今
舒薇薇	董事	1981	女	2021.8-至今
伍超	董事、副总经理	1968	男	2014.9-至今
李微欢	董事	1971	男	2016.9-至今
景浩	董事	1979	男	2022.11-至今
彭君舟	监事长	1971	男	2022.06-至今
张东湖	监事	1974	男	2023.12-至今
仲路阳	监事	1986	女	2023.12-至今
张文玉	财务总监	1971	女	2021.5-至今
游思能	董事会秘书	1977	男	2021.5-至今

（二）董事、监事及高级管理人员持股情况

截至报告期末，发行人董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司股权或其他债务融资工具。

（三）董事、监事及高级管理人员简历

1、郭凌勇。男，1973 年出生，本科，毕业于北京师范大学历史学专业。现任珠海华发综合发展有限公司董事长，珠海华发城市运营投资控股有限公司董事长。

2、许继莉。女，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。曾任中国农业银行珠海市分行副行长、兴业银行珠海分行副行长。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，珠海华发集团有限公司副总经理，珠海华发集团财务有限公司董事长，珠海华发商贸控股有限公司董事长，珠海华发实业股份有限公司董事，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。

3、舒薇薇。女，1981 年 1 月出生，英国纽卡斯尔大学工商管理专业硕士研究生毕业。现任珠海华发综合发展有限公司董事，珠海华发现代服务投资控股有限公司党委书记、执行董事、法定代表人，华金国际大湾区高端服务控股有限公司执行董事，珠海华发国际会展管理有限公司执行董事等。

4、伍超。男，1968 年 3 月出生，中山大学国际贸易专业本科毕业，高级经济师。现任珠海华发综合发展有限公司董事、副总经理，珠海华发商贸控股有限公司副董事长。

5、李微欢。男，1971 年出生，武汉大学国际金融专业本科毕业。现任珠海华发综合发展有限公司董事、副总经理，珠海华发集团有限公司首席资本官。

6、景浩。男，1979 年出生，硕士研究生学历。现任农银金融资产投资有限公司资产经营部负责人职务。曾任农银金融资产投资有限公司综合管理部负责人。

7、彭君舟。男，1971 年 11 月出生，湖南大学工商管理专业硕士研究生毕业，曾任审计署长沙特派办计算机审计处副处长、农业审计处处长。现任珠海华发综合发展有限公司监事长，珠海华发集团有限公司首席审计官。

8、张东湖。男，1974 年 5 月出生，广东工业大学土木工程专业本科毕业，高级工程师。现任珠海华发综合发展有限公司监事、珠海华发城市运营投资控股有限公司审计部总经理。

9、仲路阳。女，1986 年 12 月出生，硕士研究生学历，注册会计师，金融风险管理师。现任珠海华发综合发展有限公司监事，中银金融资产投资有限公司投资一部高级项目经理。

10、张文玉。女，1971 年 6 月出生，毕业于河北经贸大学财会专业，大专学历，注册会计师、注册税务师。现任珠海华发综合发展有限公司财务总监、珠海华发集团有限公司财务管理中心副主任。

11、游思能。男，1977 年 9 月出生，毕业于江西财经大学国际理财专业，对外经济贸易大学金融学硕士，历任珠海华发集团财务公司信贷业务部经理、珠海华发集团有限公司战略投资管理中心风控合规部副总经理、资金管理部副总经理。现任珠海华发集团有限公司资金管理中心主任、珠海华发综合发展有限公司董事会秘书。

（四）董事、监事及高级管理人员兼职情况

序号	姓名	单位名称	担任职务
1	郭凌勇	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事长
2	许继莉	珠海华发集团有限公司	副总经理
		珠海华发集团财务有限公司	董事长
		珠海华发商贸控股有限公司	董事长
		珠海华发实业股份有限公司	董事
		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
3	景浩	农银金融资产投资有限公司	资产经营部负责人
4	舒薇薇	珠海华发现代服务投资控股有限公司	党委书记、执行董事、法定代表人
		华金国际大湾区高端服务控股有限公司	执行董事
		珠海华发国际会展管理有限公司	执行董事
5	伍超	珠海华发商贸控股有限公司	副董事长。
6	李微欢	珠海华发集团有限公司	首席资本官
7	彭君舟	珠海华发集团有限公司	首席审计官
8	张东湖	珠海华发城市运营投资控股有限公司	审计部总经理
9	仲路阳	中银金融资产投资有限公司	高级项目经理
10	张文玉	珠海华发集团有限公司	财务管理中心管理会计部总经理
11	游思能	珠海华发集团有限公司	资金管理中心主任

发行人董监高中郭凌勇、许继莉、景浩、舒薇薇、伍超、李微欢、彭君舟、张东湖、仲路阳、张文玉、游思能等存在兼职的情况，符合《公司法》第六十九条规定。发行人董监高的任免程序合规，均经过相关机构任命批准，且兼职董监高均不在公司领取薪酬。发行人为地方性国有企业，目前未设置职工董事职位。此外，公司不存在公务员在发行人及其子公司兼职情况。

（五）董事、监事及高级管理人员违法违规情况

截至报告期末，发行人董事、监事及高级管理人员不存在任何被处罚或监管事项，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、公司经营范围及主营业务

发行人经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；停车场服务；会议及展览服务；市场营销策划；广告设计、代理；广告发布；广告制作；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；园林绿化工程施工。（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：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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

发行人是珠海市重要的城市运营、商贸物流、现代服务主体，目前主要从事停车场经营，商铺出租，汽车租赁；实业投资；会展服务；营销策划；市政工程配套服务、绿化工程（以上项目须取得资质证后方可经营），广告设计、制作、发布及代理，广告位出租；商业服务（不含许可经营项目）。

2、公司报告期内主营业务收入构成

发行人已形成以城市运营、商贸物流、现代服务为主的三大主业板块。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

表　发行人近三年及一期营业收入情况表

单位：亿元，%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	**537.67**	**100.00**	**585.75**	**100.00**	**600.95**	**100.00**	**419.32**	**100.00**
主营业务收入	**536.70**	**99.82**	**583.65**	**99.64**	**599.19**	**99.71**	**415.36**	**99.06**
城市运营	174.99	32.55	134.55	22.97	109.73	18.26	25.21	6.01
商贸物流	355.14	66.05	444.13	75.82	484.57	80.63	386.65	92.21
现代服务	6.07	1.13	4.35	0.74	3.99	0.66	1.90	0.45
其他业务	0.50	0.09	0.63	0.11	0.91	0.16	1.60	0.39
其他业务收入	**0.97**	**0.18**	**2.10**	**0.36**	**1.76**	**0.29**	**3.96**	**0.94**

表　发行人近三年及一期营业成本情况表

单位：亿元，%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	**489.14**	**100.00**	**524.57**	**100.00**	**558.00**	**100.00**	**407.05**	**100.00**
主营业务成本	**487.92**	**99.75**	**522.47**	**99.60**	**556.31**	**99.70**	**406.20**	**99.79**
城市运营	129.85	26.55	76.10	14.51	69.61	12.47	14.53	3.57
商贸物流	353.69	72.31	441.98	84.26	482.87	86.54	385.27	94.65
现代服务	3.92	0.80	3.74	0.71	2.92	0.52	4.34	1.07
其他业务	0.46	0.09	0.65	0.12	0.91	0.17	2.06	0.50
其他业务成本	**1.22**	**0.25**	**2.10**	**0.40**	**1.69**	**0.30**	**0.85**	**0.21**

表 发行人近三年及一期毛利构成情况表

单位：亿元，%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	**48.53**	**100.00**	**61.18**	**100.00**	**42.96**	**100.00**	**12.26**	**100.00**
主营业务毛利	**48.78**	**100.52**	**61.18**	**100.00**	**42.89**	**99.85**	**9.16**	**74.67**
城市运营	45.14	93.02	58.45	95.54	40.13	93.42	10.69	87.16
商贸物流	1.45	3.00	2.15	3.52	1.70	3.96	1.38	11.25
现代服务	2.15	4.43	0.61	0.99	1.07	2.49	-2.44	-19.92
其他业务	0.04	0.07	-0.03	-0.05	-0.01	-0.02	-0.47	-3.82
其他业务毛利	**-0.25**	**-0.52**	**-0.00**	**0.00**	**0.06**	**0.15**	**3.11**	**25.33**

表 发行人近三年及一期营业毛利率情况表

单位：%

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业毛利率	**9.03**	**10.44**	**7.15**	**2.92**
主营业务毛利率	**9.09**	**10.48**	**7.16**	**2.20**
城市运营毛利率	25.80	43.44	36.57	42.39
商贸物流毛利率	0.41	0.48	0.35	0.36
现代服务毛利率	35.40	13.99	26.84	-128.58
其他毛利率	6.99	-5.07	-1.04	-29.30
其他业务毛利率	**-26.13**	**-0.10**	**3.68**	**78.55**

近三年及一期，发行人的营业收入分别为 419.32 亿元、600.95 亿元、585.75 亿元和 537.67 亿元，主营业务收入分别为 415.36 亿元、599.19 亿元、583.65 亿元和 536.70 亿元。发行人的主营业务收入主要集中在城市运营、商贸物流和现代服务板块。

近三年及一期，发行人的营业成本分别为 407.05 亿元、558.00 亿元、524.57 亿元和 489.14 亿元，主营业务成本分别为 406.20 亿元、556.31 亿元、522.47 亿元和 487.92 亿元，变动趋势和营业收入变动趋势基本一致。

近三年及一期，发行人的主营业务毛利润分别为 9.16 亿元、42.89 亿元、61.18 亿元和 48.78 亿元。发行人的毛利润主要来源于城市运营、商贸物流和现代服务板块。发行人 2020 年毛利润降低，主要是利润较高的城运业务收入受到政策影响，有所下降所致。

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 2.92%、7.15%、10.44%和 9.03%，主营业务毛利率分别为 2.20%、7.16%、10.48%和 9.09%，近年来，发行人营业毛利率主要受利润较高的城运业务收入受到政策影响而有所波动。

（三）主要业务板块

发行人主营业务主要包括城市运营、商贸物流和现代服务三大板块，产业布局清晰，其中，城市运营和商贸物流对主营业务收入的贡献度较高，城市运营业务毛利率最高，现代服务业务毛利率次之，商贸物流业务毛利率最低。

1、城市运营板块

（1）业务开展情况

发行人的城市运营板块主要由发行人子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司及珠海富山工业园投资开发有限公司负责，业务主要分为一级土地开发（包括基础设施建设）、商业（产业）地产及住宅、保障房建设、代建业务及其他项目建设。

表　公司近三年及一期城市运营板块营业收入主要构成情况表

单位：万元、%

主要项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
城市运营	**1,749,941.17**	**100.00**	**1,345,515.11**	**100.00**	**1,097,333.18**	**100.00**	**252,149.00**	**100.00**
土地一级开发	-	-	113,003.62	8.40	173,806.43	15.84	252,149.00	100.00
商业地产及住宅	787,306.53	44.99	1,194,857.73	88.80	822,865.10	74.99	-	-
代建业务	7,768.26	0.44	23,704.70	1.76	94,666.35	8.63	-	-
建筑装饰设计	942,256.19	53.85	-	-	-	-	-	-
其他	12,610.19	0.72	13,949.06	1.04	5,995.30	0.54	-	-

表　公司近三年及一期城市运营板块营业成本主要构成情况表

单位：万元、%

主要项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
城市运营	**1,298,529.63**	**100.00**	**760,968.27**	**100.00**	**696,057.24**	**100.00**	**145,265.26**	**100.00**
土地一级开发	-	-	104,827.26	13.78	115,095.23	16.54	145,265.26	100.00
商业地产及住宅	383,350.44	29.52	604,261.53	79.41	479,685.85	68.91	-	-
代建业务	8,119.42	0.63	35,209.07	4.63	96,916.87	13.92	-	-
建筑装饰设计	893,756.77	68.83	-	-	-	-	-	-
其他	13,303.00	1.02	16,670.41	2.18	4,359.29	0.63	-	-

表　公司近三年及一期城市运营板块营业毛利主要构成情况表

单位：万元、%

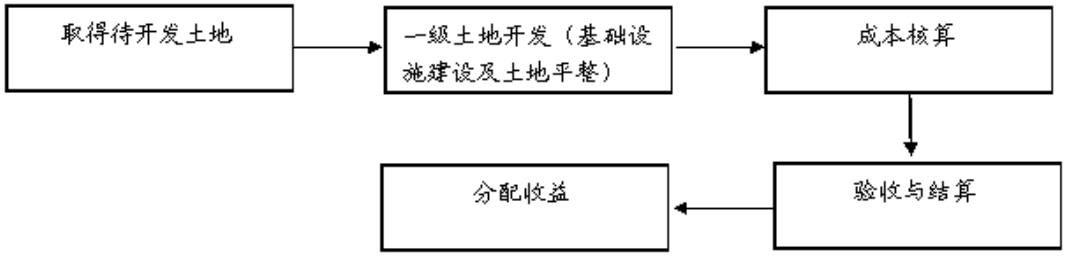
主要项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
城市运营	**451,411.54**	**100.00**	**584,546.84**	**100.00**	**401,275.94**	**100.00**	**106,883.74**	**100.00**
土地一级开发	-	-	8,176.36	1.40	58,711.20	14.63	106,883.74	100.00
商业地产及住宅	403,956.09	89.49	590,596.20	101.03	343,179.25	85.52	-	-
代建业务	-351.16	-0.08	-11,504.37	-1.97	-2,250.52	-0.56	-	-
建筑装饰设计	48,499.42	10.74	-	-	-	-	-	-
其他	-692.81	-0.15	-2,721.35	-0.46	1,636.01	0.41	-	-

1）一级土地开发

发行人的一级土地开发业务主要包括十字门中央商务区一级土地开发、金湾航空新城一级土地开发、保税区二期一级土地开发、珠海高新区北围一级土地开发。一级土地开发业务采用政府授权形式，授权发行人下属子公司进行土地一级开发，开发用地在招拍挂前属于政府，不注入发行人，开发资金由发行人筹措，土地开发完毕，由政府与发行人进行成本核算和验收结算，政府出让土地后，发行人可按照土地出让收入的一定比例获取收益[1]，发行人用于一级开发的土地不计入发行人财务报表，发行人进行土地一级开发发生的支出计入存货当中的开发成本，借记存货-开发成本，贷记银行存款；一级土地开发完毕，当地政府进行招拍挂出让土地后，发行人根据土地出让分成确认收入，借记应收账款，贷记主营业务收入，同时结转出让土地的成本，借记主营业务成本，贷记存货-开发成本。

发行人不是地方政府融资平台公司，不存在违反地方政府债务管理相关规定的情况。发行人上述土地一级开发项目协议均在 2016 年之前签署，在财综[2016]4 号文出台前，因此，发行人上述协议可继续执行，相关业务不存在违反《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号）文的相关规定。发行人一级土地开发流程如下图所示：

图　发行人一级土地开发流程图



[1] 珠海市财政局于 2016 年发布《关于对财综[2016]4 号文解读补充意见的报告》（珠财报[2016]199 号文）（以下简称“《199 号文》”）。根据《199 号文》中第四点关于珠海市正在实施的土地储备开发项目的处理问题，财政部综合司答复意见如下：财综[2016]4 号文出台前，开发合同中约定与开发土地出让收入挂钩的条款，可继续执行；但如存在与土地名义融资等条款必须立即整改。财综[2016]4 号文出台后必须严格按规定执行。

表：截至 2023 年 9 月末发行人主要一级土地开发项目情况表

单位：亿元、平方公里

项目名称	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	总开发面积	已开发面积	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款金额	未来三年投资计划	未来三年回款计划	是否按合同约定获取报酬
十字门一级土地开发	2009-至今	2010-至今	81.60	79.79	5.77	5.77	是	107.22	106.84	1.97	15.55	是
金湾航空新城一级土地开发	2013-至今	2014-至今	35.00	31.95	3.80	3.80	是	74.44	52.66	0.00	23.44	是
保税区二期土地一级开发	2014-至今	2016-至今	25.09	9.46	2.30	2.30	是	16.27	6.50	2.77	22.22	是
高新区北围土地一级开发	2014-至今	2015-至今	59.33	28.39	8.60	8.60	是	46.94	47.74	0.00	0.00	是

注：（1）2023 年 1-9 月，已竣工的 TOD 一级开发项目完成核算后，新增 1 亿元回款；

（2）金湾航空新城项目基本竣工，待政府完成核算后再回款；

（3）北围项目片区规划调整，目前已基本竣工，剩余原规划项目待政府明确，正在沟通政府进行项目的结算、决算事宜，完成后再回款。

a.十字门中央商务区一级土地开发

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

I.开发区域

珠海十字门中央商务区位于珠海东部城区、西部城区和横琴新区的中心，毗邻湾仔、横琴和拱北三大口岸，东面与澳门一水相隔，南至横琴环岛东路，西邻珠海保税区及横琴大桥，北靠将军山脉，通过港珠澳大桥与香港直接相连，占地面积约 5.77 平方公里，其中：北部片区（即湾仔片区）位于南湾海滨，占地约 2.28 平方公里；南部片区（即横琴片区）位于横琴，占地约 3.49 平方公里，规划总建筑面积约 1,094.72 万平方米，十字门中央商务区开发区域及规划如下图所示：

图：十字门中央商务区开发区域图



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

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

图：十字门中央商务区整体规划图



珠海十字门中央商务区控制性详细规划图如下所示：

图：十字门中央商务区横琴片区规划图

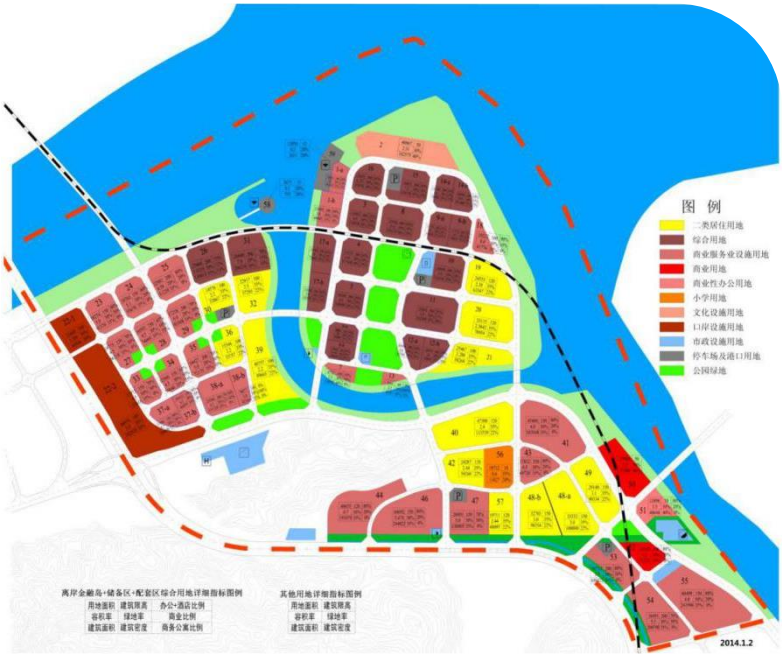
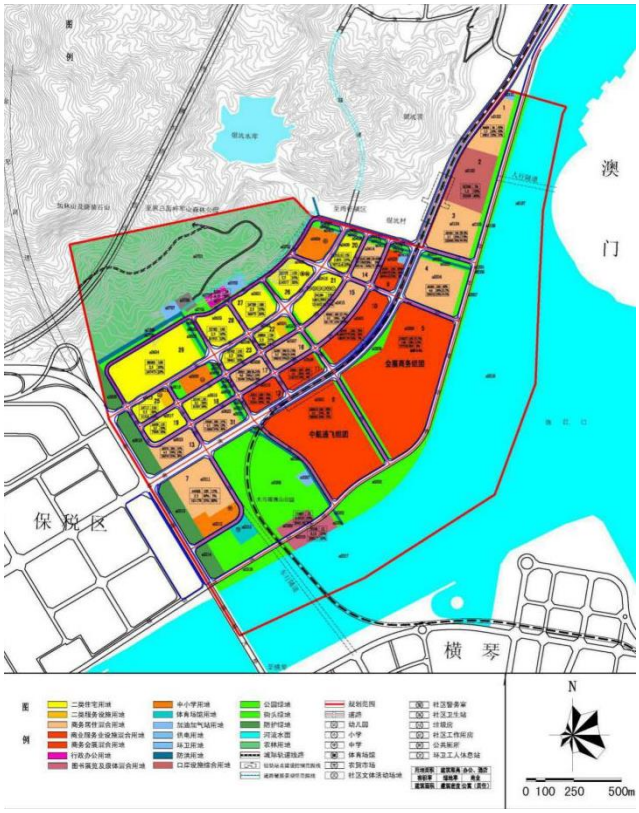


图 十字门中央商务区湾仔片区规划图



表：十字门中央商务区用地性质规划表

单位：万平方米

序号	土地类别	建筑面积
1	居住用地	362.90
2	商业用地	137.80
3	办公用地	251.36
4	酒店用地	260.36
5	其他用地	82.30
合计		**1,094.72**

II.开发模式

i.取得待开发的土地

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

ii.开发内容

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

iii.成本核算

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

iv.验收与结算

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

v.收益分配

土地出让收入按规定缴入珠海市财政专户后统一上缴国库，十字门公司的收益由珠海市财政局按照以下方式结算支付：完成土地一级开发后的经营性用地出让后，按土地功能不同从土地出让金中扣除相关税费后，确定相应的比例给予十字门公司作为收益。政府出让土地时，挂牌文件上会载明受让土地的公司缴齐全部土地出让金的期限，该期限一般为 6-9 个月。政府收到土地出让金后，按照与发行人协议约定，先向发行人支付 50%土地分成收益，剩余部分待出让土地的周边路网及配套工程完工验收后，再由政府支付，整体账期一般为一年到三年左右，不会超过两年。发行人承担的土地一级开发项目为商业化运作的项目，若土地出让收入分成不足以覆盖土地一级开发成本，则由项目公司自负盈亏。目前发行人承担的大部分土地一级开发项目的盈利情况较好，大部分项目回款已覆盖已投资金额，项目出现不能覆盖投资成本的可能性较小。

III.开发进度

截至 2023 年 9 月末，十字门中央商务区横琴片区和湾仔片区土地青苗补偿已完成，市政基础设施建设已基本建成并投入使用（局部处于收尾阶段）。十字门中央商务区一级土地开发业务施工计划及进度安排如下：

表　十字门中央商务区一级土地开发规划及开发进度

项目	开发进度
横琴片区	横琴片区累计建成市政道路 20 公里、桥梁 5 座、堤岸 8 公里、园林绿化 38.4 万平方米，其中： •市政道路 ABCDEF 区已建成通车。 •海琴桥已完成验收移交 •园林 A 区、B 区河湾公园以及 C 区环岛路景观已完成；B 区博览公园、C 区长堤公园、金融岛中央公园完成。
湾仔片区	湾仔片区市政基础设施也已全面启动建设，烟墩山平基工程一、二期已完成，市政道路已建成 11.0 公里，在建 0.9 公里，剩余计划建设 0.6 公里，其中： •烟墩山一、二期已完成竣工验收。 •湾仔 B 区（除征地拆迁部分）已完成；湾仔 C 区、D 区一期道路（除征地拆迁部分）已完成；湾仔 D 区三期已完成，会展一路南段已完成、D 区四期（除市公安口岸分局围墙内）已基本完成、湾仔 B 区综合标已完成、首期开工项目已完成。湾仔 A 区及、D 区二期已完成道路 2.4km，景秀二路、景秀三路、会展一、二路已施工完成。 •湾仔 BC 区道路绿化已完成（除征地拆迁部分）。 •十字门城轨站延长段出入口通道南侧通道主体施工已完成。

IV.开发收益

十字门公司每年结合公司现金流状况、市场销售及招商引资情况确定土地出让计划，并报批珠海市政府以招拍挂方式实施出让。2022 年及 2023 年 1-9 月，十字门中央商务区分别实现土地分成收入 1.80 亿元和 0.00 亿元。发行人未来 5 年土地出让预测情况详见下表：

表　十字门中央商务区一级土地开发收入预测表

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出让面积（万㎡）	0.00	10.70	18.50	21.20	35.90
返还分成收入	0.00	4.40	5.90	6.70	11.70
结转开发成本	0.00	1.20	1.90	2.30	3.70
开发收益	0.00	3.20	4.00	4.40	8.00

说明：土地出让计划由深合区政府安排，存在一定的不确定性。

b.金湾航空新城核心区一级土地开发

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

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

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

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

I.开发区域

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

图金湾航空新城项目规划图

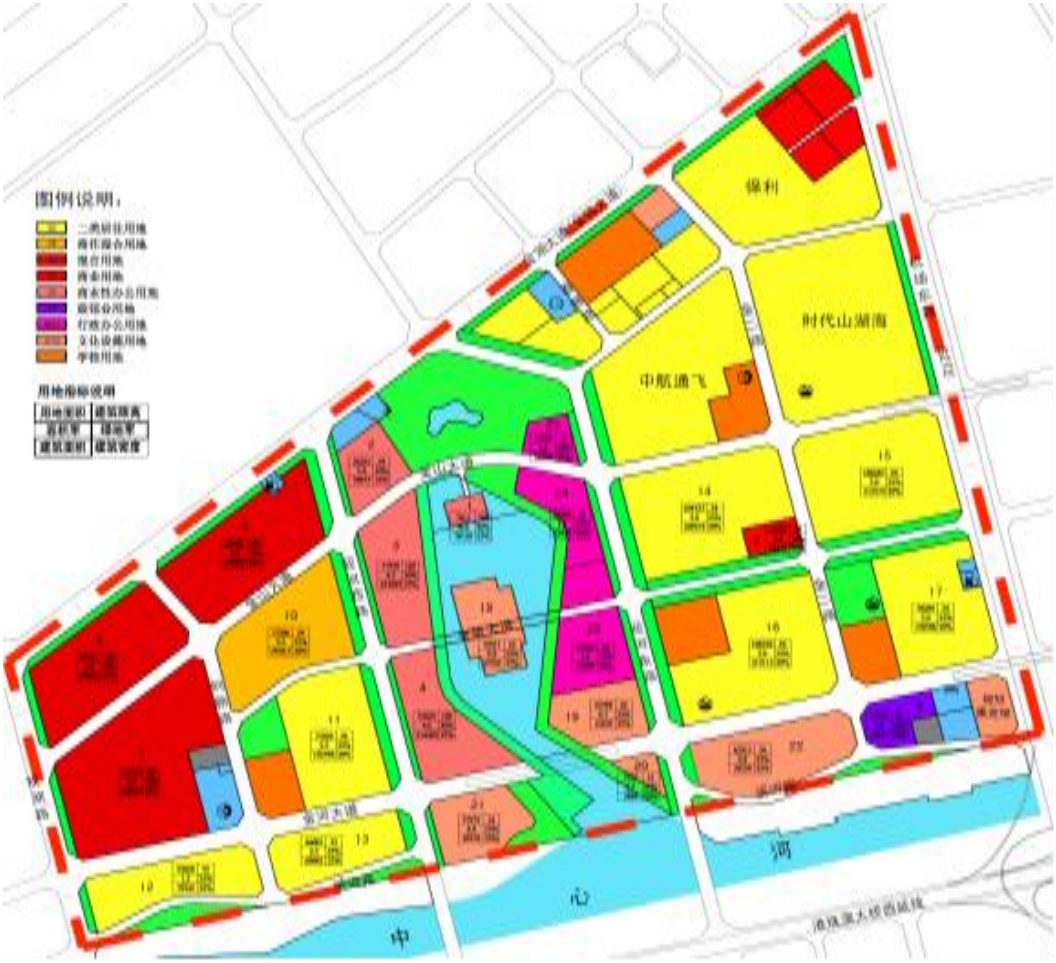


表　金湾航空新城用地性质规划表

单位：万平方米

序号	项目	建筑面积
1	居住用地	205.00

序号	项目	建筑面积
2	商业用地	64.00
3	办公用地	50.00
4	酒店用地	26.00
5	其他	105.00
合计		**450.00**

II.开发模式

i.取得待开发的土地

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

ii.开发内容

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

iii.成本核算

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

iv.验收与结算

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

v.收益分配

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

III.开发进度

金湾航空新城核心区土地一级开发项目已于 2013 年下半年开工。截至 2023 年 9 月末，累计建成市政道路 16 公里、桥梁 1 座、绿化景观 50 万平方米，2017 年完成中心河堤岸、滨水景观工程，2018 年完成片区 8 公里配套服务性支路以及金湖大道提升工程等建设，2020 年-2023 年 9 月完成金湾航空城市政道路及配套三期工程、滨水景观泛光工程、金湾航空城市政道路二期金帆大道中心湖下穿段等 4 个工程建设。

IV.开发收益

根据航空新城核心区土地一级开发合作协议约定，由金湾区人民政府负责审批招商引资项目及土地出让方案，华发集团负责可出让经营性用地招商引资的对接沟通和商务谈判等具体实施工作和方案承报至招商主管部门，负责土地出让主要条件的建议并呈报国土部门审批，双方根据项目开发进度和市场供求关系因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2022 年和 2023 年 1-9 月，金湾航空新城核心区分别实现土地分成收入 0.00 亿元和 0.00 亿元。

c.保税区二期一级土地开发

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

I.开发区域

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

图 保税区二期项目规划图



备注：蓝线范围为保税区二期项目范围

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

表 保税区二期可出让土地规划表

单位：万平方米

土地用途	可出让面积	比例
住宅	76.87	32.66%
商业	24.90	10.58%
办公及酒店	133.57	56.76%
合计	**235.34**	**100.00%**

II.开发模式

i.取得待开发的土地

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

ii.开发内容

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

iii.成本核算

土地一级开发成本主要包括土地整理费用、土地出让费用、市政基础设施建设及设计费用、其他费用、资金成本和管理费用。

对于“土地整理费用、土地出让费用、市政基础设施建设及设计费用及其他费用”，公司按实际支付金额建立项目成本核算台账，待一级开发（子）项目完成后一年内将总决算报保税区财政局审核。

对于“资金成本”，以华保公司累计已投入的土地一级开发与累计已拨付土地一级开发建设及投资收益资金的的差额为基数，按合作协议约定的利率按月单利计息；当累计已投入的土地一级开发成本小于累计已拨付的土地一级开发建设及投资收益资金时，不再计算资金成本。

管理费用包括项目管理费，根据合作协议约定，以土地一级开发建设成本（不含资金成本）为基数，按比例计取并支付给华保公司；并按融资提款额度计取一定比例的融资建设管理费。

iv.收益分配

项目开发范围内可出让经营性用地的土地出让收入在扣除应上缴费用并优先偿还华保开发所支付的土地一级开发成本后，华保开发可获得土地增值收益（即土地出让收入在扣除应上缴费用及土地一级开发成本后的剩余金额）的 25%作为土地一级开发收益。具体支付方式如下：

经营性用地出让后，保税区财政局在收到土地出让收入后 10 个工作日内向华保公司拨付应得的土地一级开发建设及投资收益资金，并按以下规定计算拨付金额：在土地一级开发项目全面竣工验收及成本总决算审核前，每宗经营性用地的出让收入在扣除应上缴费用后，原则上将不低于余额 75%的资金作为土地一级开发建设及投资收益资金预支给华保公司，但预分配资金总额原则上不得超过华保公司实际已累计支付的土地一级开发成本。在本项目全面竣工验收及成本总决算审核确认且保税区二期全部可出让经营性用地出让完毕后，华保公司与保税区财政局根据协议约定对华保公司应得的土地一级开发建设及投资收益资金进行最终结算。

III.开发进度

珠海保税区二期土地一级开发项目已于 2014 年下半年开工，截至 2023 年 9 月末，累计建成市政道路 10.2 公里，在建 3.1 公里，剩余计划建设 1.5 公里。目前正在进行控制规划调整后的保税区二期市政基础设施续建工程一、四标宝泰路、宝锦路和宝康路等道路的施工。

IV.开发收益

根据保税区二期土地一级开发合作协议，考虑项目开发进度和市场供求关系等因素，在征求华发集团意见的基础上，由珠海市国土部门制定项目出让计划及出让方案报珠海市政府审定，由市国土部门以招拍挂方式实施出让。2022 年及

2023 年 1-9 月，分别实现土地分成收入 1.60 亿元和 0 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

表　保税区二期一级土地开发收益预测表

单位：亿元、万平方米

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出让面积	21.89	50.23	57.70	58.67	63.23
返还分成收入	2.81	4.44	5.10	5.19	5.59
结转开发成本	1.56	3.43	3.94	4.00	4.31
开发收益	1.25	1.01	1.17	1.19	1.28

说明：土地出让计划由珠海市政府安排，存在一定的不确定性。

d.珠海高新区北围一级土地开发

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

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

I.开发区域

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

图 珠海高新区北围项目规划图



项目名称	图例	建设工期	项目名称	图例	建设工期	项目名称	图例	建设工期	项目名称		建设工期
北围A区一期市政道路工程		2013.12-2016.1	北围A8区景观一		2015-2016	北围A区填土一（已完成部分）		2013.9-2014.12	A8区中珠梁桥梁		2016-2018
北围A区二期市政道路工程		2014.6-2015.12	北围A8区景观二		2016-2017	北围A区填土二		2014.12-2015.9	C区中珠梁桥梁		2019-2023
北围A区M区三期市政道路工程		2014.10-2016.4	北围A8区景观三		2018-2019	北围A区填土三		2015.3-2015.12	A8区金星架桥梁		2017-2019
北围A区其余市政道路工程		2017-2019	北围C区景观		2018-2023	北围A区填土四		2016.7-2016.5	C区金星梁桥梁		2019-2023
北围B区其余市政道路工程		2016-2018	金星架防护绿地一		2018-2020	北围A区其余填土		2015-2017	A8区中珠梁架梁		2015-2016
北围C区市政道路工程		2018-2023	金星架防护绿地二		2021-2023	北围B区填土		2015-2017	C区中珠架架梁		2017-2018
						北围C区填土（含填海）		2018-2019	A8区金星架架梁		2018-2020
									C区金星架架梁		2017-2018
									海堤		2017-2018

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

表 珠海高新区北围可出让土地规划表

单位：万平方米

经营性用地分类	建筑面积	百分比
二类居住用地	206.84	33.01%
工业用地	178.89	28.55%
商住混合用地	109.27	17.44%
一类工业、商业商务设施混合用地	70.98	11.33%
其他	60.57	9.67%
合计	**626.56**	**100.00%**

II.开发模式

i.取得待开发的土地

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

ii.开发内容

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

iii.成本核算

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

iv.收益分配

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

III.开发进度

截至 2023 年 9 月末，累计建成市政道路约 39 公里、桥梁 2 座、绿化景观约 30 万平方米，2015 年完成市政道路一标段、三标段等，2016 年完成市政道路五标段、七标段等工程，2017 年完成市政道路四标段等工程，2018 年完成市政道

路八标段、十一标段等工程，2019 年完成市政道路十二标段等工程，2020 年完成中珠渠桥梁、市政道路九标段等工程，2022 年完成信息北路、市政道路十四标段等工程。目前，项目的区域规划有调整，在建项目已基本建设完成，正在进行项目的结算和决算，剩余项目待政府明确规划后再建设。

IV.开发收益

根据珠海高新区北围土地一级开发协议约定，由珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会与华发高新根据项目开发进度和市场供求关系等因素，共同商议编制项目范围内的土地出让计划。2022 年及 2023 年 1-9 月，分别实现土地分成收入 0 亿元和 0 亿元。发行人对未来五年收益情况预测如下：

表　珠海高新区北围一级土地开发收益预测表

单位：亿元、万平方米

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出让面积	0.00	33.08	45.88	41.78	47.88
返还分成收入	0.00	5.09	7.09	8.39	8.09
结转开发成本	0.00	4.60	6.60	7.90	7.60
开发收益	-	-	-	-	0.00

说明：项目主要利润已在前期结转确认，预测项目后续收入基本覆盖剩余成本，待项目整体完工后，再统一核算。土地出让计划由珠海（国家）高新技术产业开发区管理委员会安排，存在一定的不确定性。

2）商业地产及住宅

发行人城市运营板块的商业地产项目主要包括会展项目、横琴国际金融中心大厦、横琴金融产业基地、蓝湾智慧岛总部基地中心二期、香山湖畔苑项目、北山城市更新项目、高新北围智谷圆芯、圣博立科创园、富山智造小镇生活中心、富山科创中心、富山产业服务中心等，建筑类型涉及写字楼、酒店、会议中心、SOHO 办公、商务公寓、产业孵化器等。公司利用自有资金拿地开展项目建设，建设完工对外出租、出售或运营，未来经营性收入来平衡资金投入。

表 截至 2023 年 9 月末发行人商业地产项目情况表

项目名称	经营主体	经营发展模式	经营状况
会展项目	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	租售并举	项目一期办公物业已基本销售完毕，会议、展览中心、酒店和商业部分正常运营；项目二期 2023 年竣工，包括办公物业和会展物业，办公物业部分租售并举，会展部分运营。
横琴金融产业基地	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	出租	办公物业正常租赁运营
蓝湾智岛总部基地中心二期	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	租售并举	办公物业和商业物业均正常出租、销售
北山城市更新项目	珠海华发华毓投资建设有限公司	租售并举	项目一期在建，住宅部分已预售，项目二期处于前期阶段，包括住宅（销售）、商业（租售并举）、办公（租售并举）和酒店（自持运营）
香山湖畔苑项目	珠海华瓴建设工程有限公司	租售并举	在建，住宅拟销售，商业拟租售并举
高新北围智谷圆芯	珠海华发智谷投资运营有限公司	租售并举	已完工，新型产业用地部分、商业部分和办公部分正常运营和销售
圣博立科创园	珠海一通电器有限公司	租售并举	已完工，新型产业用地部分正常运营和销售
富山智造小镇生活中心	珠海华勤开发建设有限公司	租售并举	正在施工，住宅部分和商业部分拟租售并举
富山科创中心	珠海华勤开发建设有限公司	租售并举	正在施工，办公比分和商业比分拟租售并举，酒店部分拟运营
富山产业服务中心	珠海华勤开发建设有限公司	租售并举	已完工，办公部分和商业部分正常出租和出售

报告期内，发行人商业地产及住宅的收入分别为 0.00 万元、822,865.10 万元、1,194,857.73 万元和 787,306.53 万元；报告期内商业地产及住宅的收入来源为销售收入，2021 年较 2020 年商业地产及住宅的收入大幅增长主要系发行人出售了部分珠海中心写字楼和横琴国际金融中心的商业地产所致；2022 年较 2021 年商业地产及住宅的收入大幅增长主要系优质住宅项目横琴府、横琴湾、四季峰景以及综合体横琴国际金融大厦（IFC）销售结转所致。发行人商业地产项目的销售收入增长较为稳定，总体收入会随部分项目的整售出现波动。

a.会展项目

珠海十字门中央商务区会展商务组团（一期）项目（以下简称“会展一期项目”）位于十字门中央商务区北区，项目占地 16.5 万平方米，总建筑面积 32 万平方米，主要建设内容为珠海国际会议中心、国际展览中心、国际甲级写字楼、五

星级酒店、超五星级酒店、商务公寓及商业等设施。该项目为 BT 项目，由上海宝冶集团下属珠海中冶置业有限公司承建，项目用地于 2010 年 4 月通过“招拍挂”方式取得。

图　会展商务组团项目用地规划图



表　会展一期项目主要指标

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

会展一期项目总投资约 86 亿元，截至 2023 年 9 月末，累计完成投资 85.93 亿元，会展一期已竣工，主要为前期费用、地价款、设计费和工程费用等。目前，会展一期项目部分单体已完成施工，其中展览中心、会议中心已于 2014 年 10 月正式开业，喜来登酒店、公寓式酒店已完工，并于 2015 年 10 月投入运营，330 米高的标志性塔楼（上部为瑞吉酒店、下部为甲级写字楼）已于 2018 年 10 月建成并投入运营。十字门华发商都已完工，并于 2019 年 10 月开始试运营。会展一期项目营收由会展业务收入、酒店业务收入、写字楼出售及出租收入和商铺出租收入组成，2022 年及 2023 年 1-9 月分别实现收入约 555.60 万元（减免租金约 3616.80 万元）和 1,479.81 万元。

表　会展一期项目收益预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	3,945.00	4,574.00	5,270.00	5,555.00	6,090.00
预计成本	19,146.00	19,193.00	19,241.00	19,241.00	19,291.00
预计收益	-15,201.00	-14,619.00	-13,972.00	-13,686.00	-13,200.00

注：1、为有效盘活资产，珠海中心写字楼于 2021 年实现整售，实现收入约 24.02 亿元，结转成本约 17.50 亿元，不再贡献租金收入；2、每年的运营成本中包含项目折旧费用约 1.70 亿元；3、会展一期的酒店及会议展览中心由城运板块下属十字门公司租赁给现代服务板块运营，十字门华发商都由十字门公司租赁给华发股份下属商管公司运营，此处只填写十字门公司收取的固定租金收益，非项目实际运营收入。4、上表数据为基于当前情况进行预测，收益具有不确定性。

会展二期项目，位于十字门中央商务区，由发行人下属珠海十字门中央商务区建设控股有限公司投资建设，总建面约 17.9 万㎡，包括办公、商业和会展。其中，办公计划租售并举，商业和会展自持运营。会展二期项目预计总投资约 42.00 亿元，项目已于 2023 年 6 月完成竣工验收，会展已投入运营，办公正在进行招商，截至 2023 年 9 月末，累计完成工程投资约 35.82 亿元。

表 会展二期项目未来收入预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	0.00	72,833.00	80,635.00	81,696.00	87,909.00
预计成本	0.00	61,940.00	67,912.00	68,529.00	73,568.00

预计收益	0.00	10,893.00	12,722.00	13,167.00	14,341.00

注：上表数据为基于当前情况进行预测，收益具有不确定性。预计项目 24 年正式销售和运营。

b.横琴金融产业基地

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

横琴金融产业基地分三期建设，一期为横琴金融产业服务基地，二期为横琴金融产业创新基地，三期为横琴金融产业发展基地，其中一、二期总建筑面积约 5 万平方米，共 20 栋花园式办公楼及配套服务设施，总投资约 3.3 亿元，一期于 2012 年 4 月 18 日动工，包括 9 栋办公楼、2 栋配套服务设施，二期于 2012 年 8 月动工，包括 9 栋办公楼，目前项目一期、二期已完成清拆。三期项目紧邻横琴金融产业基地一期、二期，项目占地面积 6.1 万平方米，总建筑面积约 4 万平方米，三期已建成 13 栋现代化建筑，其中 11 栋用途为办公楼，2 栋作为宿舍楼，总投资 5.6 亿元，目前已全部完工并投入运营。

图 横琴金融产业基地项目占地规划图



横琴金融产业发展基地位置图

注：上图中蓝色虚线部分横琴金融产业服务基地为一期工程、红色虚线部分横琴金融产业创新基地为二期工程，红色线三角圈是三期工程位置。

横琴金融产业基地 2022 年及 2023 年 1-9 月实现租金收入 4,617.20 万元（含一二期）和 1,489.15 万元。截至 2023 年 9 月份，一二期已拆除，三期可租面积 35,611.00 ㎡，截至 2023 年 9 月份，已出租面积为 27,790.00 平方米，出租率约 78.60%。

表 横琴金融产业基地未来租金收入预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	2,415.00	2,488.00	-	-	-

注：1、金融产业基地为为临时建筑，一二期自 2021 年开始逐步拆除，减少可租赁面积 4.4 万平方米，故 2021 年后租金收入减少；2、三期土地使用权截至 2025 年 7 月，故 2026 年及以后无收入；3、上表数据为基于当前情况进行预测，收益具有不确定性。

c.蓝湾智岛总部基地中心二期

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

蓝湾智岛总部基地中心二期由华发集团下属珠海市高新总部基地建设发展

有限公司投资建设，项目总投资约 5.87 亿元，于 2017 年 9 月 28 日启动基坑开挖与支护工程，主体结构施工于 2018 年下半年进行，并已于 2020 年整体竣工。

该项目普通办公客户定位于总部基地企业办公区内知名高新技术产业企业及上下游高附加值公司，酒店式办公以销售为主，核心群体为珠澳买家为主，零售商业客户以自身办公商务及居住人群为主，未来收入来源包括写字楼、酒店式公寓及商业的出售和出租收入。项目 2022 年及 2023 年 1-9 月分别实现收入 5,854.70 万元和 1,855.10 万元。

表 蓝湾智岛总部基地中心二期项目收益预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	2,000	11,678	15,570	15,570	23,355
预计成本	1,495	8,726	11,635	11,635	17,453
预计收益	505	2,951	3,935	3,935	5,903

注：1、该项目预计 2028 年全部销售完毕；2、上表数据为基于当前情况进行预测，收益具有不确定性。

d.香山湖畔苑项目

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

项目由发行人子公司珠海华瓴建设工程有限公司负责投资建设，项目总投资约 55.00 亿元，截至 2023 年 9 月末，累计完成投资约 32.32 亿元，已于 2021 年 5 月 6 日启动桩基础工程，截至 2023 年 9 月底项目一期（约 5 万㎡文化设施）已完工，二期（约 13 万㎡住宅、商业）地下室结构预计 2023 年 11 月完成，随后开展塔楼主体结构施工。

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

商业氛围后销售。本项目预计 2024 年预售，2025 年分批竣工。

表 香山湖畔苑项目收益预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	0.00	94,500	189,000	189,000	157,500
预计成本	0.00	78,435	156,870	156,870	130,725
预计收益	0.00	16,065	32,130	32,130	26,775

注：1、项目包括住宅和商业，目前设计方案调整，预计 2024 年预售，2025 年竣工，2026 年商业开始运营；2、上表数据为基于当前情况进行预测，收益具有不确定性。

e.北山城市更新项目

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

I 南屏片区概况

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

为实现功能定位，保证片区开发效果最佳，项目拟开发建设用地面积约 46 万平方米，总计容建筑面积约 101.2 万平方米，其中补公及回迁物业建筑面积约 50.5 万平方米。

II 北山村片区概况

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

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

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

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

该项目总投资约 150.79 亿元，基坑开挖与支护工程于 2021 年 1 月 1 日启动，桩基础工程于 2021 年 4 月 27 日开工，主体结构于 2021 年 7 月 10 日开工，目前一期四季云山项目包括住宅和商业，目前处于主体施工阶段，已于 2023 年 3 月底正式销售，预计 2024 年竣工。

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

表 北山城市更新（一期四季云山项目）收益预测表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计收入	0.00	170,760.00	256,140.00	-	-
预计成本	0.00	138,653.00	207,979.00	-	-
预计收益	0.00	32,107.00	48,161.00	-	-

注：1.上表数据为基于当前情况进行预测，收益具有不确定性；2.四季云山项目 23 年已预售，销售金额约 8.76 亿元，预计 24 年逐步结转确认收入。

3）保障房建设

发行人的保障房建设业务主要由子公司珠海华发保障房建设控股有限公司负责，包括自建和代建两种模式。自建模式下，公司购买土地并投资建设，待项目竣工后由公司持有并运营管理；代建模式下，项目由政府投资，公司先垫资建设，待项目竣工后移交政府，公司收取投资利润和代建管理费。保障房项目主要

包括：华发人才公馆项目、华发沁园项目均为自建项目。代建项目均已完成移交，目前无在建代建项目。上述项目均签署了相关协议。

a.保障房建设

I.华发人才公馆

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

华发人才公馆项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2012 年 10 月 8 日取得项目用地的土地使用权，地价为 32,808 万元，已全部缴齐。项目规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套，并允许配套 15%的商业，其中保障性住房部分只允许出租，商业部分可租可售。项目于 2012 年 10 月 23 日正式开工建设，于 2015 年下半年开始运营。2023 年 9 月末，华发人才公馆项目入住率达 94%。2022 年及 2023 年 1-9 月实现租赁收入 2,848.80 万元和 2,323.03 万元。商业部分计划 2024 年进行销售，项目回收期预计为 8 年。

II.华发沁园项目

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

华发沁园项目位于南屏镇环山路东、北二路北侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2013 年初取得项目用地的土地使用权，地价为 19,946 万元，已全部缴齐。项目规划用地面积 32,480.85 平方米，容积率为 2.67，计划建设保障性公租房约 1,558 套，另可建 15%的商业，商业部分可租可售。2023 年 9 月末，华发沁园项目入住率达 98%。2022 年及 2023 年 1-9 月实现租赁收入 1,362.80 万元和 1,207.17 万元。商业部分计划 2024 年进行销售，项目回收期预计为 10 年。

III.会计核算方式

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

截至 2023 年 9 月末，发行人保障房项目具体情况如下表所示：

表 截至 2023 年 9 月末发行人保障房项目建设情况表

单位：亿元

项目名称	项目简介	性质	资金来源	投资总额	已投资额	剩余投资金额	已回款金额	当前状态	回款来源
华发人才公馆项目	项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套。	自建	自筹及银行融资	8.60	8.60	-	2.14	项目已验收	销售或出租保障房收入
华发沁园项目	项目位于南屏镇环山路东、北二路北侧，项目规划总用地 32,480.85 平方米，容积率为 2.67，计划建设保障性公租房约 1,558 套。	自建	自筹及银行融资	5.67	5.67	-	1.51	项目已验收	销售或出租保障房收入

注：华发沁园项目、华发人才公馆项目总投资包含地价款。

4）企业代建项目

报告期内，发行人的委托代建项目主要包括富山产业新城开发、斗门“一河两岸”(上述两个项目原为土地一级开发模式，自 2021 年 10 月与区政府重新签订协议，变更为管理服务模式)等。委托代建项目由政府、委托企业及社会资本方与发行人子公司签订相关委托建设协议，委托发行人下属子公司进行项目综合建设，开发用地及开发资金均来源于政府，发行人不负责筹资，项目建设完毕，由政府与发行人进行成本核算和验收结算，发行人根据委托代建协议获取收益，发行人根据实际工程进度收取委托代建管理费用并确认收入。若政府直接支付工程款，则发行人无需进行收付款的账务处理。

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

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

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

表　发行人近三年及一期主要在建委托代建情况表

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	计划总投资	已投资金额	自有资金比例	本金到位情况	是否签订合同或协议	未来三年投资计划			是否按合同约定获取报酬
								2023 年	2024 年	2025 年	
富山产业新城	2021-2024	2021-2025	25.11	21.95	-	-	是	3.36	1.66	1.00	是
斗门“一河两岸”	2021-2024	2021-2025	7.51	4.67	-	-	是	0.75	1.00	1.00	是
湖心新城基础设施建设项目	2022-2026	2022-2026	12.05	2.24	-	-	是	2.40	3.00	3.00	是
十字门隧道	2019-2027	2019-2027	27.12	20.06	-	-	是	0.39	2.60	2.60	是
中山大学珠海校区	2018-2025	2018-2025	40.24	29.52	-	-	是	3.13	5.00	5.21	是
金湾航空城市民艺术中心	2017-2022	2017-2024	13.90	13.90	-	-	是	/	/	/	是
金湾华发国际商务中心商务区	2017-2022	2017-2024	19.69	19.69	-	-	是	/	/	/	是

说明：金湾航空城市民艺术中心和金湾华发国际商务中心商务区 2022 年底已竣工，但未完成全部回款。

5）土地储备情况

截至 2023 年 9 月末，发行人土地储备情况如下表所示：

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
1	57#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 1）	38,657	33,485	19,711	48,095	粤房地权证珠字第 0100264321 号	居住
2	42#	珠海市横琴新区十字门中央商务（地块 2）	47,631	41,258	24,002	59,260	粤房地权证珠字第 0100271024 号	居住
3	40#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 3）	91,259	79,048	46,156	113,539	粤房地权证珠字第 0100264316 号	居住
4	20#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 5）	63,460	54,969	31,608	78,953	粤房地权证珠字第 0100265137 号	居住
5	19#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 6）	50,916	44,103	24,553	63,347	粤房地权证珠字第 0100264322 号	居住
6	38#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 7）	100,744	92,613	32,345	196,614	粤（2020）珠海市不动产权第 0095828 号	办公、酒店、商业
7	16#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 9）	53,720	48,862	15,213	97,884	粤房地权证珠字第 0100264319 号	办公、酒店、商业、公寓
8	17#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 10）	75,340	68,678	26,446	139,300	粤房地权证珠字第 0100270760 号	办公、酒店、商业、公寓

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
9	47#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 11）	83,958	76,610	26,017	156,240	粤房地权证珠字第 0100271026 号	办公、酒店、商业、公寓
10	26#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 12）	69,658	64,266	23,169	139,014	粤房地权证珠字第 0100264320 号	办公、商业、酒店、商业公寓
11	29#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 14）	50,347	46,662	16,830	103,308	粤房地权证珠字第 0100270590 号	办公、酒店、商业
12	35#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 19）	35,825	33,100	13,947	72,135	粤房地权证珠字第 0100264315 号	商业服务业设施用地
13	湾仔 1#	珠海十字门湾仔片区南湾大道南侧、通航二路西侧	327,643	244,764	74,523	188,007	粤（2022）珠海市不动产权第 0233506 号	住宅、商务公寓
14	洪湾 1#	珠海洪湾片区宝怡路南侧、香铭路西侧			44,930	112,326	办理中	住宅、商务公寓
15	洪湾 2#	珠海洪湾片区南湾大道南侧、秋锦路西侧			23,598	73,153	粤（2022）珠海市不动产权第 0251817 号	住宅、商务公寓
16	洪湾 3#	珠海洪湾片区香工路东侧、保西路西侧			61,135	152,837	办理中	住宅、商务公寓
17	会展组团 N-5	珠海市南湾大道南侧、希望之星学校南侧	76,648	76,648	269,677	556,387	粤房地权证珠字第 0100075340 号	办公、酒店、商业、会展
18	北九-9#	珠海市会展二路北侧、景秀四路东侧	57,511	57,511	20,524	102,620	粤（2017）珠海市不动产权第 0028112 号	办公、酒店，商业，住宅

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
19	北九-10b#	珠海市会展四路北侧、景秀四路东侧	84,462	84,462	26,172	143,947	粤（2017）珠海市不动产权第 0025160 号	办公、酒店，商业，住宅
20	北九-10a#	珠海市会展四路北侧、景秀四路东侧	76,097	76,097	23,580	129,691	粤（2017）珠海市不动产权第 0025159 号	办公、酒店，商业，住宅
21	珠富国土储 2017-02 号	珠海市富山工业园起步区富锦路以南、富城大道东侧	15,030	15,030	37,905	94,762	粤（2019）珠海市不动产权第 0027093 号	商业商务旅馆业及一级邻里中心混合用地
22	珠富国土储 2018-01 号	富山工业园雷蛛北片区，海工西路东侧、产城南路北侧、产城中路南侧、海龙路西侧	59,000	59,000	171,751	344,648	粤（2019）珠海市不动产权第 0028284 号	城镇住宅用地、其他商服用地、科教用地、街巷用地
23	富源 01 地块-华发未来叠翠园	珠海市富山工业园规划长阳东路西侧、规划富华路南侧（地块三）	8,830	8,830	62,438.78	115,699.06	粤（2020）珠海市不动产权第 0030261 号	住宅、商业
24	富源 02 地块-华发未来城悦花园	珠海市富山工业园规划长阳东路西侧、规划富华路南侧（地块二）	3,948	3,948	27,918.24	55,836.48	粤（2020）珠海市不动产权第 0030254 号	住宅、商业
25	富源 03 地块-华发未来四季园	珠海市富山工业园规划长阳西路东侧、规划富锦路南侧	3,189	3,189	22,551.62	45,103.24	粤（2020）珠海市不动产权第 0032389 号	住宅、商业

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
26	珠国土储2012-15	珠海市富山工业园富山片区高栏港高速西侧（加油站）	1,049	1,049	3,000.01	1,200	珠字第 0300074447 号	加油站用地
27	A 地块	情侣北路南段填海区、情侣北路南侧	6,398	6,398	71,093	127,967	粤房地权证珠字第 0100103100 号	总部与研发基地
28	C1 地块	情侣北路南段填海区、情侣北路南侧	3,775	3,775	44,409	75,495	粤（2016）珠海市不动产权第 0083517 号	总部与研发基地
29	珠自然资储 2020-3	香洲区迎宾北路东侧、梅华东路南侧（工人文化宫项目）	277,000	277,000	18,700.00	130,000	粤（2020）珠海市不动产权第 0042299 号	居住、商业
30	珠自然资储-2020-12	大万山岛锦塘湾	19,251	19,251	65,730.78	52,584.66	粤（2020）珠海市不动产权第 0065244 号	旅馆用地
31	珠自然资储 2019-40	珠海市东澳岛（1 号地块）	4,284	4,284	14,365	7,182	粤（2020）珠海市不动产权第 0016694 号	旅馆业
32	珠自然资储 2019-37	珠海市东澳岛（3 号地块）	14,347	14,347	49,244	24,622	粤（2020）珠海市不动产权第 0016683 号	旅馆业
33	北山 8B-1	香洲区南湾大道西侧	151,065.38	151,065.38	35,939.85	136,571.43	粤（2022）珠海市不动产权第 0019382 号	住宅、商业
34	北山 8A-3	香洲区南湾大道西侧			20,741.48	100,388.76	粤（2022）珠海市不动产权第 0019383 号	商业、旅馆、商务金融
35	工商大厦立体停车	人民东路南侧、柠溪路西侧	1,581	1,581	10,058.83	18,389.71	粤（2022）珠海市不动产权第 0089548 号	停车场

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
	场							
36	广科电子地块	珠海市拱北石花西路、将军山北坡	1,266	1,266	1,355.60	1,355.60	粤房地证字第 C1412843 号	办公
37	广科电子地块	珠海市吉大大石花园西路牛角坑（划拨）	1,433	1,433	8,608.00	8,608.00	《房地产权证》粤房地产证字 C1190377 号	工业用地
38	米县挂 201707	西藏省米林县 306 省道以北、雅鲁藏布江以南（邦仲村）	5,016	5,016	253,354	253,354	藏（2019）米林县不动产权第 0002036 号	商服用地
39	城建后环 S1 用地	珠海市香洲区唐家后环填海区（淇澳大桥西侧）地块 2-2	1,760,411	1,760,411	20,477	40,954	粤房地权证珠字第 0100146424 号	住宅
40		珠海市香洲区唐家后环填海区（淇澳大桥西侧）地块 2-1			645,447	1,290,893	粤房地权证珠字第 0100145373 号	住宅
41		珠海市香洲区唐家后环填海区（淇澳大桥西侧）地块 1			29,523	59,046	粤房地权证珠字第 0100134816 号	住宅
42	十字门邻里中心	珠海市十字门湾仔片区通航一路西侧、景秀二路南侧	52,900	52,900	15,157	43,955	粤（2023）珠海市不动产权第 0044497 号	住宅、邻里中心
43	保税 4#	珠海保税区宝怡路南侧、宝锦路西侧	56,300	56,300	15,864	39,660	粤（2023）珠海市不动产权第 0043010 号	住宅、商业

序号	地块编号	地点及地块名称	地价（万元）	已支付地价（万元）	总占地面积（㎡）	计容面积（㎡）	国有土地使用证	土地性质
44	北围 45-46T	珠海市高新区科创北围兴中路南、新湾五路东侧	133,400	133,400	52,215	113,116	粤（2023）珠海市不动产权第 0033835 号	住宅、商业等
45	琴澳湾花园	珠海市金湾区白龙路西侧、丹凤一路北侧 B 区域	131,000	131,000	50,656	128,428	粤（2023）珠海市不动产权第 0070747 号	住宅、商业
46	金湾南拓区地块	珠海市三灶镇双湖路东侧、安高路北侧 B 区域	346,500	346,500	38,007	102,615	粤（2023）珠海市不动产权第 0046892 号	住宅
47	金湾南拓区地块	珠海市三灶镇双湖路东侧、安高路北侧 D 区域			84,245	227,454	粤（2023）珠海市不动产权第 0045786 号	住宅
48	裕华聚酯项目	海滨北路西侧、石景山公园东北侧	373,973	373,973	182,772	599,100	办理中	住宅、商业

（2）行业地位及竞争情况

1）所在行业状况

国家级经济开发区是中国大陆为实行改革开放政策而设立的现代化工业、产业园区，主要解决中国大陆长期存在的审批手续繁杂、机构叠床架屋等制约经济社会发展的体制问题。国家级经济技术开发区是由国务院批准成立的经济技术开发区，在我国现存经济技术开发区中居于最高地位。自1984年起，中国政府先后在一些城市划定区域，在该区域内集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境以吸引外资，并制定了相应的优惠政策。经过近二十年的开发建设，开发区已从沿海地区扩展到内地，遍布中国的主要工业城市，凭借其良好的基础设施、服务和优惠政策，成为我国最具特色的经济区域。各类开发区中，国家级经济开发区由于成立时间长、基础设施齐备和发展模式较为成熟，已经成为所在地区经济发展的动力。

园区建立初期，曾享受一定的产业、土地、税收等优惠政策。园区通过低租金、土地出售成本倒挂等方式鼓励国内外投资者进入，实现快速发展。然而，随着“禁止土地出让过程中成本倒挂”以及“通过招拍挂市场化方式取得土地”等土地政策出台，高新技术产业园区享受土地、税收等传统优惠政策将逐渐减弱。为提高高科技园区竞争力，保持园区经济持续、平稳、快速发展，国家和地方政府将在工业园区总体规划、基础设施、法律配套、金融服务、管理体系等方面加大支持力度，以此为工业园区创造良好软硬件条件，为园内高新技术企业营造良好的经营环境。

2014年10月，国务院办公厅印发《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（以下简称《意见》），部署进一步发挥国家级经济技术开发区改革试验田和开放排头兵作用，促进国家级经济技术开发区转型升级、创新发展。《意见》明确，新时期国家级经济技术开发区的发展定位要实现“三个成为”，即成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，成为构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，成为科技创新驱动和绿色集约发展的示范区。国家级经济技术开发区要在发展理念、兴办模式、管理方式等方面完成“四个转变”，即由追求速度向追求质量转变，由政府主导向市场主导转

变，由同质化竞争向差异化发展转变，由硬环境见长向软环境取胜转变。《意见》还进一步明确了对国家级经济技术开发区实施分类指导和动态管理的原则，要求强化约束和倒逼机制，细化完善监督考核评价体系，引导国家级经济技术开发区走质量效益型发展之路。《意见》要求，各地区、各有关部门要深化对促进国家级经济技术开发区转型升级、创新发展工作重要意义的认识，切实加强组织领导和协调配合，明确任务分工，落实工作责任，尽快制定具体实施方案和配套政策措施，确保工作取得实效。

2）所处行业地位及面临的主要竞争状况

公司的城市运营业务主要在珠海市区及横琴等区域展开。2009 年，珠三角规划纲要深入实施，珠海核心城市建设紧锣密鼓，上升为国家战略的横琴开发如火如荼，港珠澳大桥建设日新月异，珠海迎来了科学发展的春天，再次挺立在中国改革开放的潮头。面对千载难逢的机遇，珠海市委、市政府决定建设十字门中央商务区，以启动横琴新区开发，加快珠江口西岸核心城市建设，促进粤港澳更紧密合作。

国务院颁布《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，确定珠海为珠江口西岸核心城市的新定位和建设高栏港工业区、海洋工程装备制造基地、航空产业园、国际商务休闲旅游度假区的新布局，极大地提升了珠海在区域乃至国家全局中的战略地位和城市价值。为实现珠江口西岸核心城市和交通枢纽城市的定位，珠海市推出了 3,000 多亿元的投资以构筑“交通、产业、城市”三大格局，明确了涉及珠海未来发展命运的重大项目和基础性项目的分工和具体进度。公司主要承担了珠海市委、市政府确定的“十大重点工程”中的五个重点工程项目。

2009 年 8 月，国务院正式批准实施《横琴总体发展规划》，功能定位确定为：“一国两制”下探索粤港澳合作新模式的示范区、深化改革开放和科技创新的先行区、促进珠江口西岸地区产业升级的新平台。横琴岛的建设是未来港珠澳地区发展的重点，而位于横琴岛中心的十字门中央商务区是重点中的中心，十字门中央商务区将是珠港澳区域经济联动、协调发展的核心展示区，也是珠港澳面向世界的一张名片。公司作为十字门中央商务区的城市运营商，其基础设施建设的战略意义尤为重要。

公司的业务结构正在向建立全产业链组合发展，以一级开发为基础，大力发展二级开发，并拓展优质资产管理及运营，提升板块的抗风险能力、可持续发展能力以及综合竞争实力。区域布局上，公司在深耕珠海的同时，将整合华发集团资源，扩大城市运营板块覆盖范围，实现 2~3 个异地城市突破。品牌建设上，公司计划通过区域标杆项目或者精品项目的打造，进一步提升品牌知名度和竞争力。

2、商贸物流板块

（1）业务开展情况

发行人商贸物流业务板块由一级控股子公司华发商贸及其下属公司负责，业务主要包括大宗商品批发业务和汽车销售，2013 年 9 月增加进出口贸易业务。2011 年起，华发商贸陆续设立了珠海联安建筑工程材料有限公司（原珠海华发商品混凝土有限公司）、珠海华发绿化工程有限公司、珠海华发港口物流有限公司等子公司，在全力配合华发集团完成十字门中央商务区及其他工程建设任务的同时，力争获得更大的经济效益。目前华发商贸在钢材、铜矿石、燃料油、化工品、有色金属等多个业务品种方面均形成了完善的购销渠道，逐步形成了传统建材批发、大宗商品贸易、国际贸易的业务体系。为配合实现集团“转型升级、跨越发展”的战略计划，华发商贸将开拓更多的贸易渠道，力争在电子产品、农产品等大宗商品贸易上有所突破。

表 报告期内商贸物流板块收入构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商贸物流	**3,551,445.03**	**100.00**	**4,441,328.26**	**100.00**	**4,845,740.87**	**100.00**	**3,866,497.09**	**100.00**
其中：大宗商品批发	3,513,686.96	98.94	4,399,785.26	99.06	4,814,821.72	99.36	3,837,099.70	99.24
汽车销售	35,056.13	0.99	37,280.86	0.84	30,692.90	0.63	29,017.18	0.75
其他	2,701.94	0.07	4,262.14	0.10	226.25	0.01	380.21	0.01

注：其他主要包括绿化市政工程、混凝土以及油品销售收入。

表 报告期内商贸物流板块成本构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
商贸物流	**3,536,897.25**	**100.00**	**4,419,811.19**	**100.00**	**4,828,720.31**	**100.00**	**3,852,705.40**	**100.00**
其中：大宗商品批发	3,501,351.28	98.99	4,381,864.90	99.15	4,799,980.12	99.40	3,825,363.42	99.29
汽车销售	32,759.35	0.93	34,563.23	0.78	28,128.60	0.58	27,050.52	0.70
其他	2,786.62	0.08	3,383.06	0.07	611.59	0.02	291.46	0.01

表 报告期内商贸物流板块毛利构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
商贸物流	**14,547.78**	**100.00**	**21,517.07**	**100.00**	**17,020.56**	**100.00**	**13,791.69**	**100.00**
其中：大宗商品批发	12,335.68	84.79	17,920.36	83.28	14,841.60	87.20	11,736.28	85.10
汽车销售	2,296.78	15.79	2,717.63	12.63	2,564.30	15.07	1,966.66	14.26
其他	-84.68	-0.58	879.08	4.09	-385.34	-2.27	88.75	0.64

1）大宗商品批发业务

发行人大宗商品批发业务主要由华发商贸负责，贸易品种涵盖钢材、燃料油、化工产品、铜矿石、有色金属等。有色金属和石油化工产品是公司近两年贸易板块主要收入来源。2022 年，有色金属占比 64.21%，化工产品占比 25.49%，2021 年，有色金属占比 69.73%，化工产品占比 22.50%；2020 年，有色金属占比约 89.36%，化工产品占比 3.67%。发行人有色金属目前是贸易板块营业收入重要的来源，同时化工产品营业收入稳定增长，贸易结构不断优化升级。

表 近三年及一期前五大大宗商品批发业务营业收入情况表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
钢材	75,942.20	160,749.50	160,210.09	96,574.34
原油	26,455.00	-	-	-
化工产品	958,490.79	1,109,206.39	1,081,547.60	140795.25
矿产品	-	119,669.58	103,121.09	160,191.91
有色金属	2,154,968.19	2,793,811.67	3,351,564.90	3,427,059.73
煤炭	-	-	-	10,577.30

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
农副产品	279,046.40	167,584.60	110,018.99	-
合计	**3,494,902.58**	**4,351,021.74**	**4,806,462.67**	**3,835,198.53**

注：1、上表中所列均为当年产生收入且收入排名前五的大宗商品，对于当年收入相较前五大贸易品种为少的商品产生的收入在此不再列示。

表 近三年及一期前五大大宗商品批发业务营业成本情况表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
钢材	73,161.92	156,116.33	156,592.94	93,339.00
原油	26,442.83	-	-	-
化工产品	955,919.04	1,106,955.50	1,079,253.71	140,396.13
矿产品	-	119,193.08	102,645.07	159,561.31
有色金属	2,149,426.36	2,785,504.96	3,344,572.02	3,420,105.64
煤炭	-	-	-	10,287.27
农副产品	278,900.79	167,305.55	108,604.13	-
合计	**3,483,850.94**	**4,335,075.42**	**4,791,667.87**	**3,823,689.35**

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

表 近三年及一期前五大大宗商品批发业务毛利情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
钢材	2,780.28	3.66	4,633.17	2.88	3,617.15	2.26	3,235.34	3.35
原油	12.17	0.05	-	-	-	-	-	-
化工产品	2,571.75	0.27	2,250.89	0.20	2,293.89	0.21	399.12	0.28
矿产品	-	-	476.50	0.40	476.02	0.46	630.60	0.39
有色金属	5,541.83	0.26	8,306.71	0.30	6,992.88	0.21	6,954.09	0.20
煤炭	-	-	-	-	-	-	290.03	2.74
农副产品	145.61	0.05	279.05	0.17	1,414.86	1.29	-	-
合计	**11,051.64**	**0.32**	**15,946.32**	**0.37**	**14,794.80**	**0.31**	**11,509.18**	**0.30**

a.采购情况

公司的大宗商品批发采取以销定购的方式，待下游客户有实际订单后，再向上游供货商购货。主要在境内、香港、台湾和新加坡等地采购。近三年及一期公司大宗商品批发业务采购情况如下表所示：

表 近三年及一期前五大大宗商品批发业务采购情况表

商品	采购均价（元）				采购数量（万）			
	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
钢材（吨）	3,508.38	4,063.83	4,579.57	3,451.84	17.66	36.08	36.38	26.13
化工产品（吨）	4,060.48	4,948.70	4,237.24	2867.40	236.25	221.56	255.04	51.64
矿产品（吨）	1,963.61	4,037.08	2,111.67	6,916.96	2.90	26.41	58.29	13.44
有色金属（吨）	74,626.29	67,926.56	54,728.38	33,241.01	28.47	40.43	62.52	103.99
煤炭（吨）	-	-	-	462.19		-	-	22.26
农副产品（公斤）	2,736.95	3,214.52	13,328.27	-	104.02	50.85	8.97	-

注：上表中所列均为当年采购且采购排名前五的大宗商品，对于当年采购相较前五大贸易品种为少的采购情况在此不再列示。

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

表 近三年及一期大宗商品批发业务前五大供应商

单位：万元、吨、万元/吨

年份	供应商名称	企业性质	主要产品	采购金额	数量	价格	是否为关联方
2020 年	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	国有企业	有色金属	721,786.99	192,667.78	3.75	否
	上海尚铭金属材料有限公司	民营企业	有色金属	371,665.56	93,986.10	3.95	否
	公航旅（浙江自贸区）供应链管理有限公司	国有企业	有色金属	327,172.86	78,921.26	4.15	否
	云锡贸易（上海）有限公司	国有企业	有色金属	285,417.61	73,629.93	3.88	否
	陕西煤业化工贸易物流有限公司	国有企业	有色金属	240,153.65	204,344.28	1.18	否
	合计			1,946,196.67			
2021 年	兰州新区慧达商贸有限公司	国有企业	有色金属	669,688.80	117,666.27	5.69	否
	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	国有企业	有色金属	478,059.35	77,993.08	6.13	否

年份	供应商名称	企业性质	主要产品	采购金额	数量	价格	是否为关联方
	上海尚铭金属材料有限公司	民营企业	有色金属	392,243.20	64,055.32	6.12	否
	厦门国贸石化有限公司	国有企业	石油化工产品	263,326.34	637,390.00	0.41	否
	云锡贸易（上海）有限公司	国有企业	有色金属	235,010.96	41,307.32	5.69	否
	合计			**2,038,328.65**			
2022 年	兰州新区慧达商贸有限公司	国有企业	有色金属	516,271.37	85,667.28	6.03	否
	中垠物产有限公司	国有企业	有色金属	489,257.50	84,886.97	5.76	否
	小鼎能源有限公司	集体所有制	化工产品	434,941.38	811,545.00	0.54	否
	上海尚铭金属材料有限公司	国有企业	有色金属	335,326.87	50,135.28	6.69	否
	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	国有企业	有色金属	258,322.37	41,895.97	6.17	否
	合计			**2,034,119.49**			
2023 年 1-9 月	上海期货交易所	国有企业	有色金属	305,556.28	16,577.93	18.43	否
	上海冀兴国际贸易有限公司	国有企业	有色金属	292,576.61	48,448.92	6.04	否
	兰州新区慧达商贸有限公司	国有企业	有色金属	290,632.03	48,678.93	5.97	否
	小鼎能源有限公司	集体所有制	化工产品	266,612.21	666,655.00	0.40	否
	冀中能源集团有限责任公司销售分公司	国有企业	有色金属	226,582.77	37,619.39	6.02	否
	合计			**1,381,959.90**			

b.销售情况

2014 年 1 月，华发商贸成立风险控制委员会，在按照下游客户的要求找到适合的货源后，华发商贸风控委员会为其做风险评估，根据实际情况确定账期、额度；华发商贸通过比价或谈判确定货源价格，并与上下游协商达成一致后，签订贸易合同，锁定货物价格及数量。香港华发为有效控制业务风险，对于贸易业务的结算模式实施较为严格的管理和控制，要求下游客户缴存一定比例的保证金，且如果交易货物价格大幅波动，公司将根据实际情况相应提高保证金比例或要求下游客户补交保证金。同时，公司为确保控制货权均要求下游客户所采购的货物

需储存在指定的仓库，下游客户交付剩余货款后方可提货。2020-2022 年及 2023 年 1-9 月公司主要大宗商品批发业务销售情况如下表所示：

表　发行人近三年及一期前五大大宗商品批发业务销售情况表

商品名称	销售均价（元）				销售数量（万）			
	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
钢材（吨）	3,702.69	4,360.97	4,612.89	4,094.05	20.51	36.86	34.73	23.55
原油（千桶）	529,100.00	-	-	-	0.05	-	-	-
化工产品（吨）	4,062.78	4,935.55	4,256.29	2,506.31	235.92	224.74	254.11	56.18
矿产品（吨）	-	4,275.65	1,941.05	10,548.80	-	27.99	53.13	15.19
有色金属（吨）	75,480.50	66,374.41	55,089.73	32,955.68	28.55	42.09	60.84	103.99
煤炭（吨）	-	-	-	475.22	-	-	-	22.26
农副产品（公斤）	2,696.10	3,254.43	13,891.06	-	103.50	51.49	7.92	-

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

销售结算模式方面，华发商贸根据下游客户信用等级不同通常给予 45-60 天的账期或采取现款结算。

表 发行人近三年及一期大宗商品批发业务前五大客户

单位：万元、吨、万元/吨

年份	客户名称	企业性质	主要产品	销售金额	数量	价格	是否为关联方
2020 年	重庆朗国金属材料有限公司	民营企业	有色金属	352,050.90	84,744.59	4.15	否
	广州海川实业控股有限公司	民营企业	有色金属	250,767.65	60,173.18	4.17	否
	深圳广盈供应链贸易有限公司	民营企业	有色金属	188,879.66	48,733.17	3.88	否
	济宁市兖州区惠民均和贸易有限公司	国有企业	有色金属	183,845.52	45,042.23	4.08	否
	兖矿（海南）智慧物流科技有限公司	国有企业	有色金属	162,454.76	40,949.54	3.97	否
	合计			1,137,998.49			
2021 年	温州杭兴贸易有限公司	民营企业	有色金属	336,556.55	56,700.91	5.94	否
	广州圣联新材料科技有限公司	国有企业	有色金属	281,967.49	50,155.27	5.62	否
	重庆朗国金属材料有限公司	民营企业	有色金属	232,798.42	44,575.26	5.22	否

年份	客户名称	企业性质	主要产品	销售金额	数量	价格	是否为关联方
	金堆城钼业集团有限公司国际贸易分公司	国有企业	有色金属	231,581.48	36,769.83	6.30	否
	温州荣天贸易有限公司	国有企业	有色金属	222,798.46	36,096.63	6.17	否
	合计			**1,305,702.40**			
2022 年	广州圣联新材料科技有限公司	国有企业	有色金属	500,960.73	82,729.97	6.06	否
	上海扬臻实业有限公司	民营企业	有色金属	371,878.82	62,539.94	5.95	否
	厦门国贸集团股份有限公司	国有企业	化工产品	251,151.44	443,300.00	0.57	否
	上海惠众国际贸易有限公司	民营企业	有色金属	237,573.55	40,262.75	5.90	否
	济宁港航发展集团物贸有限公司	国有企业	有色金属	192,386.79	32,583.25	5.90	否
	合计			**1,553,951.33**			
2023 年 1-9 月	济宁港航发展集团物贸有限公司	国有企业	有色金属	491,955.49	81,375.12	6.05	否
	上海扬臻实业有限公司	民营企业	有色金属	313,550.88	51,607.95	6.08	否
	新创云联产业发展有限公司	民营企业	化工产品	256,799.91	653,000.00	0.39	否
	上海中泰多经国际贸易有限责任公司	国有企业	有色金属	201,083.71	3,763.49	53.43	否
	上海欧挚实业有限公司	民营企业	有色金属	140,335.19	23,113.85	6.07	否
	合计			**1,403,725.18**			

截至 2023 年 9 月末，发行人商贸物流板块前五大供货商、销售商经营情况正常，未出现重大不利变化。此外，在发行人大宗商品批发业务主要上游供应商和下游客户中，不存在重复或关联关系，且与发行人不存在关联关系。

2）汽车销售

汽车销售业务由华发商贸下属子公司华发汽车负责，2023 年成为广东省二手车出口试点企业。华发汽车旗下有 4 家下属子公司，分别经营上汽大众、斯柯达、雪佛兰、广汽传祺 4 个品牌的 4S 店，经营相应品牌的汽车销售和维修业务。华发汽车自 1985 年起经营汽车业务，是珠海市成立最早、规模最大的汽车经销商之一。

a.采购情况

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

表 近三年及一期汽车销售业务前五大供应商情况

单位：万元、辆、万元/辆

年份	供应商名称	企业性质	主要产品	采购金额	数量	价格	是否为关联方
2020 年	上海上汽大众汽车销售有限公司	国有企业	上海大众、斯柯达品牌车	12,241.88	979.00	12.50	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	国有企业	广汽传祺品牌车	5,501.56	507.00	10.85	否
	上汽通用汽车销售有限公司	国有企业	雪佛兰品牌车	3,352.56	299.00	11.21	否
	兆辉（天津）汽车进出口有限公司	民营企业	平行进口品牌车	764.69	8.00	95.59	否
	珠海安骅汽车有限公司	民营企业	上汽通用品牌车	432.53	15.00	28.84	否
	合计			**22,293.22**			
2021 年	上海上汽大众汽车销售有限公司	国有企业	上海大众、斯柯达品牌车	11,006.04	680.00	16.19	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	国有企业	广汽传祺品牌车	4,422.45	628.00	7.04	否
	上汽通用汽车销售有限公司	国有企业	雪佛兰品牌车	5,326.50	527.00	10.11	否
	珠海安骅汽车有限公司	民营企业	上汽通用品牌车	499.55	15.00	33.30	否
	宇通客车股份有限公司	民营企业	宇通品牌车	253.70	7.00	36.24	否
	合计			**21,508.24**			
2022 年	上海汽车集团财务有限责任公司	国有企业	上海大众、斯柯达品牌车	12,102.90	1,110.00	10.90	否
	上汽通用汽车金融有限责任公司	国有企业	雪佛兰品牌车	6,381.18	1,010.00	6.32	否
	广汽汇理汽车金融有限公司	国有企业	广汽传祺品牌车	4,475.30	462.00	9.69	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	国有企业	广汽传祺品牌车	2,048.14	212.00	9.66	否
	珠海安骅汽车有限公司	民营企业	上汽通用品牌车	144.46	5.00	28.89	否
	合计			**25,151.98**			
2023 年 1-9 月	上汽通用汽车金融有限责任公司	国有企业	雪佛兰品牌汽车	15,168.64	1,851.00	8.19	否
	广汽汇理汽车金融有限公司	国有企业	广汽传祺品牌汽车	5,626.36	363.00	15.50	否
	上海汽车集团财务有限责任公司	国有企业	上海大众汽车品牌、斯柯达品牌汽车	5,270.37	360.00	14.64	否

年份	供应商名称	企业性质	主要产品	采购金额	数量	价格	是否为关联方
	珠海梦境汽车服务有限公司	民营企业	各种品牌二手车(出口)	2,603.57	168.00	15.50	否
	新疆中际鼎盛国际贸易有限公司	民营企业	各种品牌二手车(出口)	1,199.24	121.00	9.91	否
	合计			**29,868.18**			

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

b.销售情况

公司汽车销售业务在珠海地区具有较强的竞争力，目前珠海市内尚无大型的专门经营汽车销售的公司，公司汽车销售业务收入来源于汽车销售和售后服务，以汽车销售为主。

表 发行人近三年及一期汽车销售收入情况表

单位：万元

公司名称	代理品牌	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
		收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润	收入	毛利润
华发汽车	以销定购的各种车型	7,242.73	236.15	811.20	187.76	1,713.40	305.99	4,520.23	435.25
华发上众	上海大众	8,045.66	558.53	16,900.05	833.23	13,300.37	737.26	13,736.18	712.96
华发锐达	斯柯达	282.16	115.09	527.81	136.98	1,471.69	263.56	2,100.90	222.79
华发德和	雪佛兰	13,568.76	990.86	9,700.33	858.50	5,120.66	643.27	2,258.12	262.42
铧发汽车	以销定购的各种车型	-	-	-	-	-	-	3.63	3.63
华发天成	广汽传祺	5,916.82	396.15	9,341.47	701.16	9,086.78	646.72	6,399.77	329.63
合计		**35,056.13**	**2,296.78**	**37,280.86**	**2,717.63**	**30,692.90**	**2,596.80**	**29,018.83**	**1,966.68**

注：表中数据为子公司的整车、配件及服务销售数据。

报告期内，发行人汽车销售业务前五大供货商经营情况正常，未出现重大不利变化。发行人汽车销售业务对个人销售，客户均为自然人，较为分散，难以归纳整体情况。在发行人汽车销售业务主要上游供应商和下游客户中，不存在重复或关联关系，且与发行人不存在关联关系。

（2）行业地位及竞争情况

1）所在行业状况

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

近年来中国物流业总体规模快速增长，服务水平显著提高，发展的环境和条件不断改善。2022 年全国社会物流总额 347.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.4%。从构成看，工业品物流总额 309.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.6%；农产品物流总额 5.3 万亿元，增长 4.1%；再生资源物流总额 3.1 万亿元，增长 18.5%；单位与居民物品物流总额 12.0 万亿元，增长 3.4%；进口货物物流总额 18.1 万亿元，下降 4.6%。

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

十四五规划期（2021-2025 年），是中国经济在全面小康基础上，迈向现代化目标的第一个五年规划，在中国迈向全面现代化历程中，居于承前启后的非常重要的历史位置。信息技术、高端装备、新材料等战略性新兴产业推动更广领域新技术、新产品、新业态、新模式的蓬勃发展，移动互联网、云计算、物联网等技术的发展给商贸物流发展带来了重大发展机遇，同时也对商贸物流的服务模式、物流配送体系等提出一系列新的要求。

2）所处行业地位及面临的主要竞争状况

珠海华发商贸控股有限公司秉承“公平诚信，共赢互利”的经营理念，以“安全性、盈利性、流动性”为经营原则，以“低成本、高品质、争取最大利润空间”为经营目标，在坚持依法合理经营的同时，通过规模化采购，实现有效的成本控制和质量保证，并积极创新盈利模式，实现稳定的营业收入和现金流。

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

公司将集中精力发展能源产品（油品、化工产品类）、有色金属矿产品、农产品等大宗商品，加大力度拓展高附加值电子产品的出口及转口业务，做好以钢铁等建筑材料为主的建筑材料业务。内部优化管控、人力资源配置，外部精心开拓主营产品业务，积极探索外贸新业态，同时做好风险控制与客户维护的平衡。

3、现代服务板块

（1）业务开展情况

公司现代服务板块主要由公司一级全资子公司珠海华发现代服务投资控股有限公司及其下属公司负责，主要业务包括会展业务、酒店管理和文化服务。2020 年现代服务板块中的会展服务和酒店业务营业收入大幅下降，导致现代服务板块出现亏损。2021 年以来，发行人会展服务和酒店业务营业收入有所回升，发行人现代服务板块扭亏为盈，2022 年，发行人会展业务收入有所减少，酒店业务收入持续增长。2023 年 1-9 月，发行人新增文化服务收入主要系珠海华发文化传播有限公司和珠海华发阅潮文化有限公司纳入合并范围所致。

表 发行人现代服务板块主要收入构成表

单位：万元，%

业务类型	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
现代服务	**60,747.10**	**100.00**	**43,510.56**	**100.00**	**39,903.24**	**100.00**	**18,996.69**	**100.00**
会展业务	5,946.04	9.79	5,207.02	11.97	8,484.93	21.26	4,156.43	21.88
酒店业务	38,160.38	62.82	34,456.89	79.19	25,467.05	63.82	11,012.56	57.97
文化服务	15,222.36	25.06	-	-	-	-	-	-
其他	1,418.32	2.33	3,846.65	8.84	5,951.26	14.92	3,827.70	20.15

2018 年港珠澳大桥建成使用、横琴新区逐步成型发展等外部发展环境较为有利，公司计划与国际知名会展场馆管理公司合作，谋划布局场馆管理输出业务；

配套服务业务占据本地大部分的市场份额，布局外地市场，打造业内知名、珠海龙头的服务品牌。

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

文化服务方面，珠海华发文化传播有限公司主要业务涉及品牌宣传、活动展览等领域、珠海华发阅潮文化有限公司主要业务涉及门店销售、水吧服务、团购批销、线上商城等。

（2）行业地位及竞争情况

1）所在行业状况

会展业务作为新兴服务业，是 21 世纪的朝阳产业，有着巨大的发展潜力。它带动纺织服装、住宿、餐饮、通讯、旅游、购物等相关产业，目前，我国会展业从业人员已达 100 多万。特别是在客户和经销商相对比较集中的地区或国家，通过展览可以有效的提升公司形象，提高产品的知名度和市场竞争力。也是对当地经销商的一种支持和协助。

随着我国经济的不断发展，会展业也越来越受到重视，已成为当今最为活跃、最具发展潜力的行业之一。会展作为一种重要的市场推广手段，不仅可以为企业提供良好的宣传平台，还可以促进经济的快速发展。然而，目前我国会展业仍存在着一些问题，需要通过制定有效的发展对策来解决。

当前，我国的会展业在全球排名第三年增长率达到了 15%以上，成为推动全国经济增长的重要力量。同时，我国会展业的产业链日渐完善，会展活动的类型和形式也越来越多样化。在国际化方面，我国会展业在举办数量和国际合作方面也有着积极的表现，其中不乏一些世界知名品牌的展览会在我国举办。这些活动不仅可以吸引国内外企业的关注，更是拉近了我国与国际市场的距离。

2）所处行业地位及面临的主要竞争状况

发行人的现代服务板块正在积极开拓会展业务、酒店管理、文教旅游以及配套的人力资源管理，积极向现代服务范畴发展，力争为客户提供全方位、高水平的现代商务服务。

公司将依托珠海区位交通优势和经济产业资源，充分整合和利用华发集团多年发展过程中累积起的市场及客户资源，引入专业化国际知名品牌与团队，运用“互联网+”模式实现产业创新及跨界融合，打造具有华发特色及市场影响力的管理品牌，实现轻资产扩张。

（四）公司面临的主要竞争状况

1、区位优势

发行人位于广东省珠海市，珠海市是中国五个经济特区之一，具有独特的政策优势。珠海市自然条件优越，地处广东省珠江口的西南部，东与香港隔海相望，南与澳门相连，设有拱北、九洲、珠海港、万山、横琴、斗门、湾仔、跨境工业区等国家一类口岸8个。一批内通外联的交通枢纽工程全面启动，港珠澳大桥于2016年9月全线贯通，横琴二桥建成通车，月环支线延长线建设进入收尾阶段，香海大桥、洪鹤大桥先行段开工建设；横琴新区实现五年成规模目标，新区创新改革增创了新优势，自贸试验区挂牌，所得税优惠政策落地实施，横琴口岸24小时通关，二线通道封关运作，自贸区和新区的政策叠加优势凸显。公司承接的十字门中央商务区是珠海建设核心城市的战略性举措和开发横琴的启动项目，有着良好的外部发展环境。

2019年2月18日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，发行人进一步迎来重大政策利好。

2、珠海市区域经济状况

珠海市正在大力建设交通枢纽，加快构建网络完善、安全高效、便捷通畅的现代综合交通运输体系；积极发展绿色公共交通，加快推进快速公交系统和城市轨道交通的规划建设，构建以公交枢纽为节点、以大运量公交为骨架、以常规公交为主体、以出租汽车等为补充的一流公交体系；加大信息基础设施建设力度，营造城市发展智慧化环境，建设“智慧城市”；进一步完善城市基础设施，形成更

为完备的供电、供水、供气、通信、商业、旅游等基础设施网络，缩小生活服务半径。深入实施区域协同战略，提高对外开放和交流合作水平，促进区域协调发展，共建优质生活圈。按照这一发展规划，珠海市未来的基础设施建设前景良好，并且在良好的政策环境、城市环境和经济环境的带动下，珠海市一级土地开发的市场发展空间较大。整体来看，珠海市经济发展态势良好，基础设施建设将进一步推进。

3、股东支持

发行人为珠海市首批两家总部企业之一华发集团的控股子公司，实际控制人为珠海市国资委。发行人承担着珠海市重大城市基础设施建设和保障性住房建设等工作，市场定位明确，获得母公司的大力支持。近几年，华发集团通过资金支持、股权划转、资产划拨、增资等方式陆续向发行人注入大量资产。总体来看，华发集团高度重视发行人的发展，在资金和资源等方面能够给予发行人大力支持。

4、政策优势

2009年8月，国务院正式批准实施《横琴总体发展规划》，2011年7月，国务院对关于横琴开发有关政策的批复（国函【2011】85号），明确同意珠海横琴实施比经济特区更加特殊的优惠政策，加快横琴开发，构建粤港澳紧密合作新载体，重塑珠海发展新优势；对横琴地区的企业之间货物的交易免征增值税和消费税，在横琴地区符合产业扶持目录的企业，减按15%税率征收所得税；横琴区域产业及税收优惠政策势必将吸纳全国范围的优质企业入驻。发行人作为横琴的地区金融CBD中心的一级土地开发和建设企业，将受益于国家对横琴的开发战略政策。

（五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

发行人报告期内未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的其他重大资产购买、出售、置换的情况。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）公司最近三年违法、违规及受处罚的情况

公司最近三年不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等能产生较大影响的违法、违规或行政处罚案件。报告期内，本公司现任董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）发行人最近三年资金被违规占用情况

发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

（三）本次债券认购及转让范围

1、本次债券认购及转让范围

参与本次债券认购和上市交易的投资者包括：专业投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

（1）专业投资者中的机构投资者

1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行及其理财子公司、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

2）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

3）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

4）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

a.最近1年末净资产不低于2,000万元；

b.最近1年末金融资产不低于1,000万元；

c.具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

5）中国证监会和上交所认可的其他投资者。上述所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

2、本次债券认购及转让约束条件

（1）参与本次债券认购和转让的投资者应符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法(2022年修订)》规定的投资者适当性管理相关条件；

（2）凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本《募集说明书》对本次债券各项权利义务的约定。

3、投资关系管理制度

为加强本公司与投资者和潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解，进一步完善公司治理结构，实现公司价值最大化和股东利益最大化，根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其它相关法律、法规和规定，结合公司实际情况，本公司制定了投资者关系管理制度。该制度明确了公司投资者关系管理的基本原则、工作对象、沟通方式、工作内容、负责机构、工作职责、人员要求、信息管理等事项。

（四）媒体质疑事项

报告期内，经发行人及主承销商核查，未发现被媒体质疑的重大事项。

第五节 发行人主要财务情况

公司合并及母公司 2020 年—2022 年审计报告根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。2020-2022 年度审计报告及 2023 年半年度财务报表均以持续经营假设为基础、会计核算以权责发生制为基础。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020-2022 年度的公司合并及母公司财务报表进行审计，并出具编号为致同审字（2021）第 442A015801 号、致同审字（2022）第 442A015837 号及致同审字（2023）第 442A017275 号审计报告，均为标准无保留意见的审计报告。发行人 2023 年半年度合并及母公司财务报表未经审计。致同会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

本部分所引用的财务数，非经特别说明，均来源于上述审计报告或未经审计的财务报表。

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

会计年度采用日历年度制，即自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

一、发行人财务报告总体情况

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

公司合并及母公司 2020 年—2022 年审计报告根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企

业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。2020-2022 年度审计报告及 2023 年半年度财务报表均以持续经营假设为基础、会计核算以权责发生制为基础。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020-2022 年度的公司合并及母公司财务报表进行审计，并出具编号为致同审字（2021）第 442A015801 号、致同审字（2022）第 442A015837 号及致同审字（2023）第 442A017275 号审计报告，均为标准无保留意见的审计报告。发行人 2023 年半年度合并及母公司财务报表未经审计。致同会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

本部分所引用的财务数，非经特别说明，均来源于上述审计报告或未经审计的财务报表。

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

会计年度采用日历年度制，即自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更情况

1、重大会计政策变更及会计估计变更

（1）2023 年 1-9 月财务报告主要会计政策变更内容和原因

2023 年 1-9 月，发行人不存在重大会计政策变更及会计估计调整。

（2）2022 年财务报告主要会计政策变更内容和原因

1）企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下简称试运行销售）的。应当按照《企业会计准则第 14 号-收入》和《企业会计准则第 1 号-存货》等规定，对试运行销售相关收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵消相

关成本后的净额冲减固定资产成本或研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定。

解释 15 号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于亏损合同的判断”的规定。

采用解释第 15 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2）企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

采用解释第 16 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）2021年财务报告主要会计政策变更内容和原因

1）新金融工具准则

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第23号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第24号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第37号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本公司及下属子公司自2021年1月1日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2021年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2021年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于2021年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	15,346,368.59	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	15,346,368.59
应收票据	摊余成本	255,440,000.00	应收款项融资	摊余成本	255,440,000.00
其他应收款	摊余成本	57,202,968.29	货币资金	摊余成本	57,202,968.29
其他应付款	摊余成本	223,101,226.11	短期借款	摊余成本	1,186,899.00
			一年内到期的非流动负债	摊余成本	221,914,327.11

于 2021 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：元

项目	调整前账面金额（2020年12月31日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2021年1月1日）
资产：				
货币资金	26,630,217,971.84	57,202,968.29		26,687,420,940.13
应收票据	255,440,000.00	-255,440,000.00		
应收款项融资		255,440,000.00		255,440,000.00
其他应收款	2,330,165,865.50	-57,202,968.29		2,272,962,897.21
可供出售金融资产	15,346,368.59	-15,346,368.59		
其他非流动金融资产		15,346,368.59		15,346,368.59
负债：				
短期借款	13,346,236,533.93	1,186,899.00		13,347,423,432.93
其他应付款	2,830,709,008.01	-223,101,226.11		2,607,607,781.90
一年内到期的非流动负债	5,811,007,001.27	221,914,327.11		6,032,921,328.38

2）新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司及下属子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司2021年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司2021年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额（2021年1月1日）
因执行新收入准则，本公司将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与基建建设、部分制造与安装业务及提供劳务相关、不满足无条件收款权的已完工未结算、长期应收款计入合同资产和其他非流动资产；将与基建建设、部分制造与安装业务相关的已结算未完工、销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	合同资产	2,864,423,051.24
	其他非流动资产	34,113,468.86
	应收账款	-2,864,423,051.24
	预付账款	-34,113,468.86
	合同负债	5,867,776,828.34
	预收款项	-6,230,881,240.67
	其他流动负债	363,104,412.33

3）新租赁准则

财政部于2018年颁布了《企业会计准则第21号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本公司及下属子公司自2021年1月1日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

- 按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

- 根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

- 本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入2021年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

- 对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

- 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。在首次执行日，本公司按照附注四、24对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

• 首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

单位：元

项目	调整前账面金额（2020年12月31日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2021年1月1日）
资产：				
使用权资产			130,898,473.25	130,898,473.25
资产总额			130,898,473.25	130,898,473.25
负债				
一年内到期的非流动负债			30,622,081.13	30,622,081.13
租赁负债			100,276,392.12	100,276,392.12
负债总额			130,898,473.25	130,898,473.25

作为出租人

根据新租赁准则，本公司无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

（4）2020 年财务报告主要会计政策变更内容和原因

2020 年，本公司的主要会计政策未发生变更。

（三）合并报表范围重大变化

最近三年及一期合并范围变化情况			
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	上海昭华国际商贸有限公司	其他未列明批发业	80.00
2	南通曜华国际商贸有限公司	贸易代理	80.00
3	武汉沁华国际商贸有限公司	其他未列明批发业	80.00
2020 年度不再纳入合并的公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	珠海华熠开发建设有限公司	房地产开发经营	-100.00

2	珠海富晟建设工程有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	-100.00
2021 年度新纳入合并的公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	珠海华发华瑞房地产开发有限公司	房地产开发经营	97.94
2	珠海华发海岛投资开发有限公司	市政设施管理	97.94
3	珠海华发石化能源有限公司	矿产品、建材及化工产品批发	40.00
4	珠海华发城市研究院有限公司	自然科学研究和试验发展	100.00
5	珠海华发文体会展场馆管理有限公司	包装服务	100.00
6	珠海隽华商贸有限公司	批发业	80.00
7	珠海华聚开发建设有限公司	其他未列明建筑业	97.94
8	珠海华兆发展有限公司	其他未包括金融业	97.94
9	珠海华兆投资有限公司	房地产租赁经营	97.94
10	华发城市运营（瓜达尔）有限公司	-	97.94
11	珠海隽华一号投资合伙企业（有限合伙）	投资与资产管理	16.00
12	珠海西海岸公寓管理有限公司	其他住宿业	100.00
2021 年度不再纳入合并的公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	珠海华澔医疗项目管理有限公司	卫生	-91.94
2	珠海富铖物业管理有限公司	物业管理	-100.00
2022 年度新纳入合并的公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	珠海隽华二号投资合伙企业(有限合伙)	投资与资产管理	16.00
2	珠海隽华三号投资合伙企业(有限合伙)	投资与资产管理	16.00
3	珠海隽华四号投资合伙企业(有限合伙)	投资与资产管理	16.00
4	珠海隽华五号投资合伙企业(有限合伙)	投资与资产管理	16.00
5	珠海大型产业集聚区开发有限公司	园区管理服务	97.94
6	珠海华擎大型产业集聚区开发有限公司	园区管理服务	97.94
7	珠海华凌开发建设有限公司	房地产开发经营	97.94

8	珠海华霆开发建设有限公司	房地产开发经营	97.94
9	珠海华缤开发建设有限公司	房地产开发经营	97.94
10	珠海华翼开发建设有限公司	房地产开发经营	97.94
11	珠海华淇开发建设有限公司	房地产开发经营	97.94
12	珠海华发新能源投资开发控股有限公司	电力、热力生产和供应业	97.94
13	珠海华发新能源建设运营有限公司	新能源技术推广服务	97.94
14	珠海华发产业新空间光伏建设有限公司	电力生产	97.94
15	珠海华煦新能源建设有限公司	电力生产	97.94
16	珠海华昕新能源建设有限公司	电力生产	97.94
17	珠海金湾华发酒店管理有限公司	经济型连锁酒店	100.00
18	苏州太仓华发酒店管理有限公司	商务服务业	100.00
19	汕尾市华发酒店管理有限公司	正餐服务	100.00
2022 年度不再纳入合并的公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	珠海华鑫投资管理有限公司	投资与资产管理	-78.35
2	广州铧发汽车贸易有限公司	其他未列明批发业	-80.00
3	珠海华发高新港口物流有限公司	多式联运和运输代理业	-48.97
2023 年 1-9 月新纳入合并的公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	珠海城市建设集团有限公司	房地产开发经营	93.83
2	珠海城建地产开发有限公司	房地产开发经营	93.83
3	珠海城建市政建设有限公司	其他房屋建筑业	93.83
4	珠海城建投资开发有限公司	投资与资产管理	93.83
5	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	投资与资产管理	93.83
6	广东城智科技有限公司	其他软件开发	93.83
7	珠海城建节能科技有限公司	工程和技术研究和试验发展	93.83
8	珠海城建智能科技有限公司	科技推广和应用服务业	65.68
9	珠海华发新能源服务有限公司	软件和信息技术服务业	93.83

10	珠海智慧新能源投资有限公司	投资与资产管理	93.83
11	佛山城智新能源有限公司	电力、热力生产和供应业	93.83
12	珠海华晟新能源开发有限公司	电力生产	97.94
13	珠海华发新能源技术与工程研究院有限公司	工程和技术研究和试验发展	97.94
14	珠海华煜新能源建设有限公司	节能技术推广服务	97.94
15	珠海华曜新能源建设有限公司	电力生产	97.94
16	罗定华亿新能源发展有限公司	电力、热力生产和供应业	65.68
17	珠海中心站城市开发建设有限公司	其他房屋建筑业	97.94
18	珠海华寰建设管理有限公司	其他综合管理服务	97.94
19	珠海华发文化传播有限公司	群众文体活动	100.00
20	珠海华发阅潮文化有限公司	图书馆	100.00
21	维业建设集团股份有限公司	公共建筑装饰和装修	28.14
22	深圳市圣陶宛建筑材料有限公司	建材批发	28.14
23	深圳市维业卉景园林有限公司	其他未列明建筑业	28.14
24	广东省维业科技有限公司	投资与资产管理	28.14
25	福建闽东建工投资有限公司	投资与资产管理	18.57
26	深圳市维业智汇股权投资管理有限公司	期货市场服务	28.14
27	珠海华发景龙建设有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	28.14
28	建泰建设有限公司	土木工程建筑业	28.14
29	珠海华发景龙家居有限公司	家居零售	28.14
30	珠海实泰建设工程有限公司	其他房屋建筑业	28.14
31	珠海城建维业装饰工程有限公司	其他土木工程建筑施工	28.14
32	广东闵泰建材贸易有限公司	贸易经纪与代理	28.14
33	深圳市维业建设工程有限公司	其他未列明建筑业	28.14
34	厦门闽屹建设工程有限公司	园林绿化工程施工	18.57
35	维业（澳门）有限公司	投资与资产管理	28.14
36	珠海铧泰建设工程有限公司	住宅房屋建筑	28.14
37	珠海粤泰建设工程有限公司	住宅房屋建筑	28.14
38	广东泉盛建筑有限公司	其他土木工程建筑施工	28.14
39	珠海华发园林工程有限公司	规划设计管理	28.14

40	珠海华恒绿植管理有限公司	农业	28.14
41	江苏联景建设工程有限公司	园林绿化工程施工	28.14
42	珠海维业美华建筑设计有限公司	其他未列明建筑业	28.14
43	绿色投资有限公司	后勤管理服务	97.94
44	珠海华和生态科技有限公司	其他信息技术服务业	96.96
45	合肥曙发新能源有限公司	太阳能发电	97.94
46	汕头华发国际会展管理有限公司	其他会议、会展及相关服务	100.00
2023 年 1-9 月不再纳入合并的公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	珠海华发港口物流有限公司	其他仓储业	-80.00

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

1、合并资产负债表

表：2020-2022 年末及 2023 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	1,393,018.50	1,979,872.49	2,145,534.47	2,663,021.80
交易性金融资产	79,236.95	-	30,008.13	-
衍生金融资产	-	-	-	714.19
应收票据	551.15	-	-	25,544.00
应收账款	654,085.80	393,231.22	384,519.89	590,344.19
应收款项融资	5,149.04	1,560.00	13,300.00	-
预付款项	331,154.21	394,407.66	302,077.64	310,354.62
其他应收款	131,869.43	184,292.94	53,898.76	233,016.59
其中：应收股利	-	-	-	11,692.07
存货	7,928,650.35	5,182,959.06	4,513,367.92	3,563,770.47
合同资产	770,723.00	168,574.21	139,204.05	-
其他流动资产	156,877.90	134,327.68	251,734.96	202,217.72
流动资产合计	**11,451,316.33**	**8,439,225.25**	**7,833,645.82**	**7,588,983.57**
非流动资产：				
长期应收款	9,429.57	9,539.31	10,193.14	15,228.08
长期股权投资	5,523,717.83	5,684,531.82	5,030,381.23	2,075,750.63

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他非流动金融资产	1,688.21	1,692.78	126,587.51	-
可供出售金融资产	-	-	-	1,534.64
投资性房地产	430,245.35	240,846.77	124,700.64	300,694.15
债权投资	-	499,620.00	-	-
固定资产	786,628.63	707,391.11	681,078.38	734,614.11
在建工程	208,170.14	193,984.37	122,635.63	128,832.94
使用权资产	18,295.48	14,500.06	10,809.74	-
无形资产	90,086.15	85,369.02	83,861.59	89,950.83
开发支出	1,392.77	1,581.29	1,988.40	589.27
商誉	40,876.61	1,865.96	1,865.96	1,865.96
长期待摊费用	6,044.29	5,237.76	6,214.31	2,371.44
递延所得税资产	81,054.76	4,299.28	12,785.77	21,958.81
其他非流动资产	118,907.48	72,357.18	31,840.62	689.04
非流动资产合计	**7,316,537.28**	**7,522,816.72**	**6,244,942.93**	**3,374,079.91**
资产总计	**18,767,853.61**	**15,962,041.97**	**14,078,588.75**	**10,963,063.47**
流动负债：				
短期借款	1,430,971.57	1,717,586.17	1,406,248.99	1,334,623.65
衍生金融负债	884.98	5,347.65	2,990.45	-
应付票据	180,117.94	51,776.75	98,434.26	-
应付账款	1,333,638.04	473,969.21	327,156.64	276,277.41
预收款项	1,580.37	289.31	595.19	625,657.81
合同负债	979,549.46	917,020.30	1,302,938.65	-
应付职工薪酬	23,012.43	40,393.28	39,426.61	29,657.01
应交税费	11,457.47	62,935.81	29,163.90	45,298.47
其他应付款	2,174,323.63	838,221.83	441,926.15	283,070.90
一年内到期的非流动负债	1,562,124.65	832,338.80	233,695.96	581,100.70
其他流动负债	150,443.41	82,694.30	111,851.13	1,808.30
流动负债合计	**7,848,103.95**	**5,022,573.40**	**3,994,427.94**	**3,177,494.26**
非流动负债：				
长期借款	2,309,193.44	2,930,234.94	2,444,115.49	1,607,842.19
应付债券	688,036.65	149,719.96	339,725.85	349,174.02
租赁负债	15,324.29	11,022.73	9,796.30	-
长期应付款	351,475.93	139,301.54	75,993.38	7,754.26
递延收益	11,558.27	259.48	170.00	170.00
递延所得税负债	43,518.27	35,436.30	34,451.68	41,469.06
其他非流动负债	650,050.00	120,000.00	-	-
非流动负债合计	**4,069,156.85**	**3,385,974.95**	**2,904,252.70**	**2,006,409.53**
负债合计	**11,917,260.80**	**8,408,548.35**	**6,898,680.64**	**5,183,903.79**
所有者权益：				
实收资本	169,611.88	169,611.88	169,611.88	141,134.02
其他权益工具	0.00	259,376.00	259,376.00	979,296.00
资本公积	5,565,629.00	6,035,019.64	6,061,573.84	4,074,554.09

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他综合收益	-11,265.68	-13,737.36	5,882.65	18,111.75
专项储备	1,627.45	-	-	-
盈余公积	53,670.79	53,670.79	49,447.83	39,740.73
未分配利润	334,969.18	149,841.49	49,113.05	16,437.54
归属于母公司所有者权益合计	6,114,242.63	6,653,782.45	6,595,005.24	5,269,274.14
少数股东权益	736,350.18	899,711.17	584,902.86	509,885.54
所有者权益合计	**6,850,592.81**	**7,553,493.62**	**7,179,908.11**	**5,779,159.68**
负债和所有者权益总计	**18,767,853.61**	**15,962,041.97**	**14,078,588.75**	**10,963,063.47**

2、合并利润表

表：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	**5,376,701.25**	**5,857,518.75**	**6,009,525.27**	**4,193,159.10**
二、营业总成本	**5,291,591.90**	**5,695,305.85**	**5,861,168.28**	**4,207,667.63**
其中：营业成本	4,891,426.75	5,245,703.21	5,579,966.57	4,070,524.09
税金及附加	168,636.79	178,048.46	114,144.74	9,506.58
销售费用	34,161.72	52,200.85	33,554.04	9,619.73
管理费用	71,888.96	81,012.86	76,030.43	54,751.33
研发费用	4,696.53	1,134.71	1,503.85	-
财务费用	120,781.15	137,205.77	55,968.66	63,265.90
加：其他收益	984.57	3,107.08	2,332.79	1,599.21
投资收益（损失以“-”号填列）	106,820.59	103,633.40	95,106.51	115,000.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	103,237.53	85,306.97	90,860.47	105,341.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,745.50	1,500.00	3,729.46	6,247.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,629.11	-7,611.56	-4,288.92	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,951.99	-89.81	-75.25	-3,514.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	492.62	210.44	2,122.06	-2.30
三、营业利润（亏损以“-”	**185,571.53**	**262,962.44**	**247,283.64**	**104,821.17**

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
号填列）				
加：营业外收入	673.26	3,559.89	645.93	948.56
减：营业外支出	140.91	1,237.85	384.92	5,177.14
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	**186,103.89**	**265,284.49**	**247,544.65**	**100,592.59**
减：所得税费用	41,739.90	70,265.76	44,059.31	14,591.53
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	**144,363.98**	**195,018.73**	**203,485.34**	**86,001.06**
1.归属于母公司所有者的净利润	117,006.45	150,126.66	165,271.00	52,497.39
2.少数股东损益	27,357.54	44,892.07	38,214.34	33,503.67

3、合并现金流量表

表：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月末发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,846,191.91	6,206,547.80	7,785,420.49	5,099,704.17
收到的税费返还	801.07	29,426.96	1,688.56	1,552.56
收到其他与经营活动有关的现金	219,070.50	237,510.88	179,283.67	84,189.42
经营活动现金流入小计	6,066,063.48	6,473,485.63	7,966,392.72	5,185,446.15
购买商品、接受劳务支付的现金	5,245,191.01	5,999,531.28	6,443,706.57	4,792,785.41
支付给职工及为职工支付的现金	107,362.03	99,129.83	90,642.10	78,788.64
支付的各项税费	286,437.25	157,327.51	239,099.35	120,279.72
支付其他与经营活动有关的现金	155,257.15	198,154.14	101,929.89	53,196.69
经营活动现金流出小计	5,794,247.44	6,454,142.77	6,875,377.91	5,045,050.45
经营活动产生的现金流量净额	**271,816.04**	**19,342.87**	**1,091,014.82**	**140,395.70**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	99.98	120,300.00	166,100.00	17,980.86
取得投资收益收到的现金	17,121.89	20,963.08	67,757.67	3,635.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现	366.65	737.66	319.13	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	15,667.99
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	578.72	5.00
投资活动现金流入小计	17,588.53	142,000.74	234,755.52	37,288.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	541,611.27	690,881.32	314,056.74	668,569.09
投资支付的现金	93,990.00	1,108,967.11	3,170,094.50	521,516.57
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	32,783.33	-	12,003.19	-
支付其他与投资活动有关的现金	5,000.00	49,444.45	98.92	-
投资活动现金流出小计	673,384.59	1,849,292.87	3,496,253.35	1,190,085.66
投资活动产生的现金流量净额	**-655,796.07**	**-1,707,292.13**	**-3,261,497.83**	**-1,152,796.72**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,090.00	300,000.00	2,100,500.00	1,559,577.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,090.00	300,000.00	100,500.00	-
取得借款收到的现金	3,028,815.91	4,118,590.62	3,420,307.88	3,298,961.45
收到其他与筹资活动有关的现金	992,031.95	592,756.11	184,480.59	2,241.83
筹资活动现金流入小计	4,030,937.85	5,011,346.72	5,705,288.47	4,860,780.29
偿还债务支付的现金	2,976,356.54	2,821,756.94	2,901,989.98	2,077,716.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	271,336.53	350,955.32	393,800.41	421,297.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	24,779.05	28,666.70	62,775.00	8,619.10
支付其他与筹资活动有关的现金	1,253,909.06	345,016.46	793,450.23	606,994.16
筹资活动现金流出小计	4,501,602.12	3,517,728.72	4,089,240.63	3,106,008.62
筹资活动产生的现金流量净额	**-470,664.27**	**1,493,618.00**	**1,616,047.85**	**1,754,771.66**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	212.47	-247.70	-26.79	12.06
五、现金及现金等价物净增加额	**-854,431.83**	**-194,578.97**	**-554,461.96**	**742,382.70**
加：期初现金及现金等价	2,027,091.46	1,947,562.24	2,502,024.20	1,759,641.50

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
物余额				
六、期末现金及现金等价物余额	**1,172,659.63**	**1,752,983.27**	**1,947,562.24**	**2,502,024.20**

4、母公司资产负债表

表：近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	58,699.05	75,697.33	129,475.85	1,072,599.60
应收账款	437.76	407.17	503.03	53.03
预付款项	-	-	553.33	885.48
其他应收款	1,429,975.59	1,717,916.35	1,278,580.41	2,062,317.92
存货	92.37	92.37	100.09	100.23
其他流动资产	92.70	8,447.59	89,600.00	504,400.00
流动资产合计	**1,489,297.46**	**1,802,560.80**	**1,498,812.71**	**3,640,356.27**
非流动资产：				
其他非流动金融资产	153.58	158.14	212.87	-
债权投资	11,400.00	-	-	-
长期股权投资	5,764,583.38	5,721,269.40	5,550,309.11	2,119,356.31
固定资产	54,008.51	54,953.26	56,232.79	57,524.16
使用权资产	1.94	26.31	57.88	-
无形资产	2,371.42	2,065.08	-	-
开发支出	1,392.77	1,581.29	1,988.40	589.27
长期待摊费用	163.34	-	-	-
非流动资产合计	**5,834,074.93**	**5,780,053.48**	**5,608,801.05**	**2,177,469.75**
资产总计	**7,323,372.39**	**7,582,614.28**	**7,107,613.77**	**5,817,826.01**
流动负债：				
短期借款	684,648.88	545,460.30	609,829.46	409,826.85
应付账款	327.71	162.15	0.10	269.88

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
预收款项	0.16	-	0.25	-
应付职工薪酬	139.57	298.70	314.32	334.04
应交税费	15.08	16.53	829.83	2,089.81
其他应付款	271,732.27	630,674.37	268,899.93	22,078.58
一年内到期的非流动负债	329,915.84	651,609.02	159,426.55	619,100.70
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**1,286,779.50**	**1,828,221.08**	**1,039,300.45**	**1,053,699.86**
非流动负债：				
长期借款	462,624.00	565,391.00	697,700.00	647,000.00
应付债券	688,036.65	149,719.96	339,725.85	349,174.02
租赁负债	-	-	26.31	-
长期应付款	130,699.16	34,176.16		
非流动负债合计	**1,281,359.80**	**749,287.12**	**1,037,452.15**	**996,174.02**
负债合计	**2,568,139.30**	**2,577,508.20**	**2,076,752.60**	**2,049,873.88**
所有者权益(或股东权益)：				
股本（实收资本）	169,611.88	169,611.88	169,611.88	141,134.02
其它权益工具	-	259,376.00	259,376.00	979,296.00
资本公积	4,536,201.37	4,536,825.37	4,540,581.22	2,557,457.00
其它综合收益	-22,394.29	-14,486.77	4,548.03	7,706.13
盈余公积	53,670.79	53,670.79	49,447.83	39,740.73
未分配利润	18,143.32	108.80	7,296.20	42,618.24
股东权益合计	**4,755,233.09**	**5,005,106.08**	**5,030,861.17**	**3,767,952.13**
负债和股东权益总计	**7,323,372.39**	**7,582,614.28**	**7,107,613.77**	**5,817,826.01**

5、母公司利润表

表：近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
一、营业总收入	**2,506.76**	**5,307.81**	**50,733.44**	**51,730.63**

二、营业总成本	**28,458.48**	**51,688.72**	**26,314.41**	**-2,770.77**
其中：营业成本	1,574.91	1,868.03	1,381.67	1,825.83
税金及附加	80.39	615.90	1,474.43	412.50
管理费用	859.00	1,739.72	1,373.49	2,629.91
财务费用	25,944.18	47,465.07	22,084.82	-7,639.01
加：其他收益	0.85	1.64	2.02	18.33
投资收益	54,583.96	88,666.98	72,777.05	200,883.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	51,221.50	65,286.63	53,687.58	51,606.47
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-4.57	45.27	-87.13	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-103.36	-40.00	-
三、营业利润	**28,628.52**	**42,229.62**	**97,070.98**	**255,403.53**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	794.28
四、利润总额	**28,628.52**	**42,229.62**	**97,070.98**	**254,609.25**
减：所得税	-	-	-	-
五、净利润	**28,628.52**	**42,229.62**	**97,070.98**	**254,609.25**
六、其他综合收益	**-7,907.52**	**-19,050.49**	**3,164.42**	**8,215.55**
七、综合收益总额	**20,721.01**	**23,179.13**	**100,235.40**	**262,824.80**

6、母公司现金流量表

表：近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
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	3,215.84	5,139.56	65,633.90	42,357.17
收到其他与经营活动有关的现金	66,035.97	675,354.38	71,776.32	117,165.98
经营活动现金流入小计	**69,251.81**	**680,493.94**	**137,410.21**	**159,523.15**
购买商品、接受劳务支付的现金	570.13	487.35	307.60	1,325.81
支付给职工以及为职工支付的现金	386.30	542.67	578.53	1,274.95
支付的各项税费	175.39	1,639.04	5,570.42	3,255.54
支付其他与经营活动有关的现金	874,415.08	7,311.12	3,748.44	11,896.92
经营活动现金流出小计	**875,546.89**	**9,980.19**	**10,204.99**	**17,753.22**

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
经营活动产生的现金流量净额	**-806,295.08**	**670,513.75**	**127,205.22**	**141,769.93**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	91,400.00	615,300.00	180,100.00
取得投资收益收到的现金	3,362.46	23,380.35	80,081.98	143,635.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	15,647.80
投资活动现金流入小计	**3,362.46**	**114,780.35**	**695,381.98**	**339,382.89**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	618.83	1,352.8	0.29	3.08
投资支付的现金	3,000.00	138,580.00	3,612,400.00	1,247,300.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	90.50	-
投资活动现金流出小计	**3,618.83**	**139,932.80**	**3,612,490.78**	**1,247,303.08**
投资活动产生的现金流量净额	**-256.37**	**-25,152.44**	**-2,917,108.80**	**-907,920.19**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	2,000,000.00	1,559,577.00
取得借款收到的现金	1,466,456.33	1,172,719.67	1,096,707.85	1,430,845.55
收到其他与筹资活动有关的现金	917,091.94	73,628.50	1,029,879.69	-
筹资活动现金流入小计	**2,383,548.26**	**1,246,348.17**	**4,126,587.54**	**2,990,422.55**
偿还债务支付的现金	1,239,397.16	1,096,314.60	1,324,957.25	1,001,520.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,204.18	125,131.90	233,620.68	322,031.59
支付其他与筹资活动有关的现金	282,625.93	724,011.42	721,203.67	357,482.30
筹资活动现金流出小计	**1,594,227.27**	**1,945,457.92**	**2,279,781.60**	**1,681,033.89**
筹资活动产生的现金流量净额	**789,320.99**	**-699,109.75**	**1,846,805.94**	**1,309,388.66**
四、汇率变动对现金的影响	232.18	-30.08	-26.11	282.25
五、现金及现金等价物净增加额	**-16,998.28**	**-53,778.52**	**-943,123.75**	**543,520.64**
加：年初现金及现金等价物余额	75,697.33	129,475.85	1,072,599.60	529,078.95
六、期末现金及现金等价物余额	**58,699.05**	**75,697.33**	**129,475.85**	**1,072,599.60**

（二）财务数据和财务指标情况

表 近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

财务指标	2023 年 1-9 月/9 月末	2022 年度/年末	2021 年度/年末	2020 年度/年末
总资产（亿元）	1,876.79	1,596.20	1,407.86	1,096.31
总负债（亿元）	1,191.73	840.85	689.87	518.39
全部债务（亿元）	708.18	589.52	457.88	387.27

财务指标	2023 年 1-9 月/9 月末	2022 年度/年末	2021 年度/年末	2020 年度/年末
所有者权益（亿元）	685.06	755.35	717.99	577.92
营业总收入（亿元）	537.67	585.75	600.95	419.32
利润总额（亿元）	18.61	26.53	24.75	10.06
净利润（亿元）	14.44	19.50	20.35	8.60
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	11.70	15.01	16.53	5.25
经营活动产生现金流量净额（亿元）	27.18	1.93	109.10	14.04
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-65.58	-170.73	-326.15	-115.28
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-47.07	149.36	161.60	175.48
流动比率（倍）	1.46	1.68	1.96	2.39
速动比率（倍）	0.45	0.65	0.83	1.27
资产负债率（%）	63.50	52.68	49.00	47.29
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.08	1.59	1.96	1.30
毛利率（%）	9.03	10.44	7.15	2.92
营业利润率（%）	5.89	7.41	5.25	2.70
净资产收益率（%）	2.60	2.65	3.14	1.61
总资产收益率（%）	1.01	1.30	1.63	0.89
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率（次/年）	11.60	15.06	12.33	7.71
存货周转率（次/年）	0.87	1.08	1.38	1.28
总资产周转率（次/年）	0.38	0.39	0.48	0.44

注：1、上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期数据已经年化处理。上述财务指标计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%

EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

营业利润率=（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入×100%

净资产收益率=净利润/平均股东权益×100%

总资产收益率=净利润/平均总资产×100%

贷款偿还率=（实际贷款偿还额/应偿还贷款额）×100%

利息偿还率=（实际支付利息/应付利息）×100%

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

总资产周转率=营业收入/平均总资产

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产构成情况见下表：

表　近三年及一期末发行人主要资产构成表

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产：								
货币资金	1,393,018.50	7.42	1,979,872.49	12.40	2,145,534.47	15.24	2,663,021.80	24.29
交易性金融资产	79,236.95	0.42	-	-	30,008.13	0.21	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	714.19	0.01
应收票据	551.15	0.00	-	-	-	-	25,544.00	0.23
应收账款	654,085.80	3.49	393,231.22	2.46	384,519.89	2.73	590,344.19	5.38
应收款项融资	5,149.04	0.03	1,560.00	0.01	13,300.00	0.09	-	-
预付款项	331,154.21	1.76	394,407.66	2.47	302,077.64	2.15	310,354.62	2.83
其他应收款	131,869.43	0.70	184,292.94	1.15	53,898.76	0.38	233,016.59	2.13
其中：应收股利	-	-	-	-	-	-	11,692.07	0.11
存货	7,928,650.35	42.25	5,182,959.06	32.47	4,513,367.92	32.06	3,563,770.47	32.51
合同资产	770,723.00	4.11	168,574.21	1.06	139,204.05	0.99	-	-
其他流动资产	156,877.90	0.84	134,327.68	0.84	251,734.96	1.79	202,217.72	1.84
流动资产合计	**11,451,316.33**	**61.02**	**8,439,225.25**	**52.87**	**7,833,645.82**	**55.64**	**7,588,983.57**	**69.22**
非流动资产：								
长期应收款	9,429.57	0.05	9,539.31	0.06	10,193.14	0.07	15,228.08	0.14
长期股权投资	5,523,717.83	29.43	5,684,531.82	35.61	5,030,381.23	35.73	2,075,750.63	18.93
其他非流动金融资产	1,688.21	0.01	1,692.78	0.01	126,587.51	0.90	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	1,534.64	0.01
投资性房地产	430,245.35	2.29	240,846.77	1.51	124,700.64	0.89	300,694.15	2.74
债权投资	-	0.00	499,620.00	3.13	-	-		
固定资产	786,628.63	4.19	707,391.11	4.43	681,078.38	4.84	734,614.11	6.70
在建工程	208,170.14	1.11	193,984.37	1.22	122,635.63	0.87	128,832.94	1.18
使用权资产	18,295.48	0.10	14,500.06	0.09	10,809.74	0.08	-	-
无形资产	90,086.15	0.48	85,369.02	0.53	83,861.59	0.60	89,950.83	0.82
开发支出	1,392.77	0.01	1,581.29	0.01	1,988.40	0.01	589.27	0.01
商誉	40,876.61	0.22	1,865.96	0.01	1,865.96	0.01	1,865.96	0.02
长期待摊费用	6,044.29	0.03	5,237.76	0.03	6,214.31	0.04	2,371.44	0.02
递延所得税资产	81,054.76	0.43	4,299.28	0.03	12,785.77	0.09	21,958.81	0.20
其他非流动资产	118,907.48	0.63	72,357.18	0.45	31,840.62	0.23	689.04	0.01
非流动资产合计	**7,316,537.28**	**38.98**	**7,522,816.72**	**47.13**	**6,244,942.93**	**44.36**	**3,374,079.91**	**30.78**

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
资产总计	**18,767,853.61**	**100.00**	**15,962,041.97**	**100.00**	**14,078,588.75**	**100.00**	**10,963,063.47**	**100.00**

2020 年-2023 年 9 月末，发行人资产总额分别为 10,963,063.47 万元、14,078,588.75 万元、15,962,041.97 万元和 18,767,853.61 万元。发行人的流动资产主要是货币资金以及存货，非流动资产主要是长期股权投资。发行人 2020 年-2023 年 9 月末流动资产分别为 7,588,983.57 万元、7,833,645.82 万元、8,439,225.25 万元和 11,451,316.33 万元，占资产总额比重分别为 69.22%、55.64%、52.87%和 61.02%；非流动资产分别为 3,374,079.91 万元、6,244,942.93 万元、7,522,816.72 万元和 7,316,537.28 万元，占资产总额比重分别为 30.78%、44.36%、47.13%和 38.98%。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，整体资产流动性较好。

1、货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 2,663,021.80 万元、2,145,534.47 万元、1,979,872.49 万元及 1,393,018.50 万元，占资产总额比重分别为 24.29%、15.24%、12.40%及 7.42%。发行人货币资金 2021 年末较 2020 年末减少 517,487.33 万元，减少 19.43%，主要系投资支出增加所致；2022 年末较 2021 年末减少 165,661.98 万元，减少 7.72%。发行人货币资金总体维持在较高水平。2023 年 9 月末较 2022 年末减少 586,853.99 万元，降幅为 29.64%，主要系投资支出增加所致。

2、交易性金融资产

近三年及一期末，发行人交易性金融资产余额分别为 0.00 万元、30,008.13 万元、0.00 万元及 79,236.95 万元，占资产总额比重分别为 0.00%、0.21%、0.00%及 0.42%。发行人交易性金融资产余额较前期增加主要系公司新增结构性存款所致。

3、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 590,344.19 万元、384,519.89 万元、393,231.22 万元及 654,085.80 万元，占资产总额比重分别为 5.38%、2.73%、2.46%及 3.49%。2021 年末发行人应收账款较 2020 年末减少 205,824.30 万元，减少 34.87%，主要系发行人及其下属子公司于 2021 年 1 月起

执行新收入准则，部分应收账款重分类到合同资产所致。2022 年末发行人应收账款较 2021 年末增加 8,711.33 万元，增幅 2.27%，变动不大。2023 年 9 月末发行人应收账款较 2022 年末增加 260,854.58 万元，增幅 66.34%，主要系同一控制下收购珠海城市建设集团有限公司股权导致。

表 截至 2023 年 9 月末应收账款前五名

单位：万元、%

债务单位	账面余额	占应收账款余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
第一名	218,643.87	31.08	1 年以内 823.00 万元；1-2 年 39,697.03 万元；3 年以上 178,123.84 万元	否	土地收益分成款
第二名	97,718.20	13.89	1 年内 6,973.34 万元，1 年-2 年 8,983.10 万元，2-3 年 42,090.83 万元，3 年以上 39,670.93 万元	否	土地收益分成款
第三名	35,961.82	5.11	1 年以内 35,927.91 万元，1-2 年 33.91 万元	是	工程款
第四名	25,080.74	3.57	1 年内 24,785.15 万元，1-2 年 295.59 万元	是	工程款
第五名	20,035.20	2.85	1 年以内	是	工程款
合计	**397,439.83**	**56.50**			

表 截至 2022 年末应收账款前五名

单位：万元、%

债务单位	账面余额	占应收账款余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
第一名	217,820.88	54.03	1-2 年 39,642.13 万元，2-3 年 16,129.10 万元，3 年以上 162,049.64 万元	否	土地收益分成款
第二名	106,804.26	26.49	1 年以内 15,956.44 万元，1-2 年 42,090.83 万元，2-3 年 30,815.39 万元，3 年以上 17,941.6 万元	否	土地收益分成款
第三名	18,218.82	4.52	3 年以上	否	土地收益分成款
第四名	14,328.63	3.55	3 年以上	否	货款

债务单位	账面余额	占应收账款余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
第五名	3,699.55	0.92	1 年以内	否	货款
合计	**360,872.14**	**89.51**			

4、其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 233,016.59 万元、53,898.76 万元、184,292.94 万元及 131,869.43 万元，占资产总额比重分别为 2.13%、0.38%、1.15%及 0.70%。发行人其他应收款 2021 年末较 2020 年末减少 179,117.83 万元，降幅 76.87%，主要系发行人收回土地征用拆迁款所致；2022 年末较 2021 年末增加 130,394.18 万元，增幅 241.92%，主要系集团往来款增加所致。2023 年 9 月末较 2022 年末减少 52,423.51 万元，降幅 28.45%，主要系往来款减少所致。

近三年发行人其他应收款计提的坏账准备金额分别为 1,338.03 万元、2,835.87 万元和 10,323.85 万元。发行人坏账准备金额的计提原则如下：对应收内部关联企业、政府部门、公司内部职工的款项以及备用金不计提坏账准备（经评估无回款风险）。对其他款项该款项整个存续期预期信用损失率对照表计提坏账；债务单位现金流量严重不足，资不抵债等原因导致短期内无法收回的应收款项，发行人全额计提坏账准备。

发行人其他应收账款主要为工程款与往来款，其中往来款形成原因主要是华发集团为提高资金使用效率，降低资金使用成本，对资金进行统筹管理，调剂资金余缺，并在华发集团内部（上市公司除外）资金管理上主要采取统收统支模式，从而形成发行人与集团之间往来款。根据发行人经营性和非经营性其他应收款分类标准，与发行人自身承接项目、主营业务相关的款项为经营性款项，与发行人承接项目或主营业务无关的款项为非经营性款项。发行人制定了《珠海华发综合发展有限公司融资管理办法》、《珠海华发综合发展有限公司资金管理暂行办法》，对内部资金管理制度进行规范。

表：截至 2023 年 9 月末其他应收款前五名

单位：万元，%

单位名称	金额	占其他应收款余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
第一名	33,328.91	22.53	1 年以内 376.66 万元，1-2 年 186.93 万元，2-3 年 2,599.51 万元，3 年以上 30,165.81 万元	否	代垫工程款
第二名	18,450.74	12.47	1 年以内	否	其他
第三名	15,258.04	10.32	1 年以内	是	往来款
第四名	10,000.00	6.76	2-3 年	是	意向金
第五名	8,900.00	6.02	1 年以内	否	代垫工程款
合计	**85,937.69**	**58.10**			

表：截至 2022 年末其他应收款前五名

单位：万元，%

单位名称	金额	占其他应收款余额的比例	账龄	是否关联方	款项性质
第一名	50,056.66	25.72	1 年以内	是	关联往来款
第二名	33,592.82	17.26	1 年以内	否	代垫工程款
第三名	18,858.98	9.69	1 年以内	否	往来款
第四名	16,079.52	8.26	1 年以内	是	代垫工程款
第五名	14,602.80	7.50	1 年以内 527 万元，1-2 年 731 万元，2-3 年 987 万元，3 年以上 12,357.8 万元。	是	关联往来款
合计	**133,190.78**	**68.43**			

根据发行人经营性和非经营性其他应收款分类标准，与发行人自身承接项目、主营业务相关的款项为经营性款项，与发行人承接项目或主营业务无关的款项为非经营性款项。截至 2022 年末发行人非经营性其他应收款合计 14,602.80 万元，占其他应收款比例为 7.50%，占总资产比例为 0.09%，按经营性、非经营性分类其他应收款分类如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	132,763.35	89.76	180,013.99	92.50	42,658.83	75.19	157,130.75	76.04

非经营性	15,147.40	10.24	14,602.80	7.50	14,075.80	24.81	49,513.92	23.96
合计	**147,910.75**	**100.00**	**194,616.79**	**100.00**	**56,734.63**	**100.00**	**206,644.67**	**100.00**

2022 年末发行人非经营性其他应收款方情况如下：

单位：万元、%

对方名称	是否为关联方	往来金额	占比	形成原因	回款安排
阳江华阳开发建设有限公司	是	14,602.80	7.50	往来款	根据协议回款

发行人其他应收款中非经营性往来占款主要由正常业务开展而产生的资金调配行为所形成，截至 2022 年末，发行人非经营性其他应收款方主要为与阳江华阳开发建设有限公司的往来款。

5、存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 3,563,770.47 万元、4,513,367.92 万元、5,182,959.06 万元及 7,928,650.35 万元，占资产总额比重分别为 32.51%、32.06%、32.47%及 42.25%。

发行人存货以土地开发成本为主，开发成本主要包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息以及其他直接和间接开发费用，近三年及一期，开发成本占存货的比重分别为 97.78%、90.08%、81.14%和 85.64%。由于发行人土地主要集中在国家级新区珠海横琴新区，土地价格持续上涨，并已大幅超过土地入账价格，因此发行人未计提跌价准备，只对存货中的原材料及库存商品计提跌价准备，近三年及一期，发行人计提的存货跌价准备分别为 68.49 万元、88.06 万元、123.47 万元和 1,087.84 万元。

表：截至 2023 年 9 月末发行人存货明细情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月末
原材料	4,500.54
周转材料	23.48
库存商品	42,202.96
开发成本	6,789,900.52
开发产品	858,114.43
出租开发产品	168,486.58
发出商品	13,401.22
在途物资	143.28
工程施工	24.89
委托加工物资	199.40

合同履约成本	51,653.05
合计	**7,928,650.35**

发行人存货 2021 年末较 2020 年末增加 949,597.45 万元，增加 26.65%，主要系开发成本中十字门中央商务区（二级开发）、北山区域城市更新、城市之心一期工程等项目持续投入，2021 年末分别增加 397,012.26 万元、101,473.22 万元和 95,349.59 万元所致；2022 年末较 2021 年末增加 669,591.14 万元，增加 14.84%，主要系开发产品及出租开发产品增加所致。2023 年 9 月末存货大幅增加主要因并入珠海城建所致。

表：截至 2023 年 9 月末发行人存货中开发成本明细情况

单位：万元

项目名称	项目类型	2023 年 9 月末账面余额
十字门中央商务区（二级开发）	商业、住宅、酒店、会展	1,573,983.80
十字门中央商务区（一级开发）	土地一级开发和基础设施建设	148,450.23
华发未来城悦花园	房地产	5,265.96
华发未来四季园	房地产	4,067.47
华发未来叠翠园	房地产	66,943.62
科技创新海岸（北围）片区项目	土地一级开发和基础设施建设	34,218.86
金湾航空城项目	土地一级开发和基础设施建设	10,631.73
城市之心一期工程	商业	267,627.49
珠海市人民医院北二区	土地一级开发和基础设施建设	39,682.09
市级殡葬服务机构迁建项目	土地一级开发和基础设施建设	23,238.77
横琴国际金融大厦项目	房地产	15,426.82
保税区二期土地开发	土地一级开发和基础设施建设	7,840.18
高新唐家总部基地 A、C1 地块	商业	112,670.14
南屏科技工业园配套项目	土地一级开发和基础设施建设	11,871.24
北山区域城市更新	土地一级开发和基础设施建设	352,820.49
华发智谷圆芯广场	商业	15,899.59
珠海市富山工业园起步区科创中心	商业	53,251.81
珠海市富山工业园起步区邻里中心	商业	9,872.31
富山工业园智造小镇生活中心	生活片区建设，含商业、住宅	174,839.48
拱北检验综合楼	土地一级开发和基础设施建设	480.40
工人文化宫综合体项目	土地一级开发和基础设施建设	379,095.80
珠海市民服务中心	土地一级开发和基础设施建设	69,870.38
市人民医院主体综合楼项目（一期）	土地一级开发和基础设施建设	5,999.03
裕华聚酯改造项目	房地产	505,515.91
唐家后环土地开发	商业	1,963,640.93

项目名称	项目类型	2023 年 9 月末账面余额
华发琴澳四季花园	房地产	62,282.35
十字门邻里中心	商业	63,912.97
琴澳湾花园	房地产	145,564.77
四季湖茵花园	房地产	367,978.62
科创北围兴中路南地块	房地产	147,450.16
国际会展中心二期	商业	147,716.79
其他	-	1,790.33
合计		**6,789,900.52**

表：截至 2023 年 9 月末发行人存货开发成本中主要市政类项目情况

单位：万元

序号	项目名称	2023 年 9 月末余额	项目类型	总投资额	已投资额	建设进度	是否签订协议	回款情况及是否符合协议约定进度	未来回款安排	是否已完工未回款或回款晚于协议约定情形	备注
1	十字门中央商务区（一级开发）	148,450.23	土地一级开发和基础设施建设	816,000	797,900	在建	是	已回款约 1,068,389 万元，按协议约定回款，已确认的收入基本全额回款	根据剩余土地出让情况，按约定未来收入回款	否	
2	科技创新海岸（北围）片区项目	34,218.86	土地一级开发和基础设施建设	593,300	283,900	基本完成	是	已回款约 477,381 万元，按协议回款，区域规划调整引起项目的收益核算变化，目前项目回款略高于项目收入，待项目结束后统一核算	区域调规，片区一级开发业务暂停，待政府明确区域规划后，根据未来土地出让和项目核算回款	否	
3	保税区二期土地开发	7,840.18	土地一级开发和基础设施建设	250,900	94,600	在建	是	已回款约 65,030 万元，按协议回款，因区域规划调整未定，项目实际总投资和收入无法预测，项目收益核算暂时无法确定，政府现阶段按项	待政府明确片区规划后，根据未来用地出让计划和项目最新总投资，首先逐步回收投资成本，待项目完工结算后再按协议获取	否	已发生投资 9.46 亿元中实际支付金额约 7.02 亿元，目前政府先按实际投资支付金额回款，待项目全面竣工结算

序号	项目名称	2023 年 9 月末余额	项目类型	总投资额	已投资额	建设进度	是否签订协议	回款情况及是否符合协议约定进度	未来回款安排	是否已完工未回款或回款晚于协议约定情形	备注
								目实际支付的成本回款。	收益。		后再核算收益部分及回款。
4	金湾航空城项目	10,631.73	土地一级开发和基础设施建设	350,000	319,500	基本完成	是	已回款约 526,621 万元，按协议回款，已回款金额覆盖投资成本及大部分收益，剩余回款待项目完成最终核算后再支付。	项目已基本结束，目前已逐步开展最终核算。待政府完成最终核算后收回剩余回款。	否	
5	珠海市人民医院北二区	39,682.09	土地一级开发和基础设施建设	100,000	39,682	在建	否，政府会议纪要	配建项目，项目投资抵扣城市之心核心区项目地价，通过城市更新项目的收益实现回款。		不涉及	
6	市级殡葬服务机构迁建项目	23,238.77	土地一级开发和基础设施建设	23,239	23,239	在建	否，政府会议纪要	配建项目，项目投资抵扣城市之心南山区项目地价，通过城市更新项目的收益实现回款		不涉及	
7	南屏科技工业园配套项目	11,871.24	土地一级开发和基础设施建设	20,469	20,469	已建成	否，政府会议纪要	该项目为一级开发转垫资代建项目，政府会议纪要明确“项目应由政府支出的费用待	2023 年 8 月已发函至珠海市自然资源局，请政府加快完成项目核算并付	不涉及	

序号	项目名称	2023 年 9 月末余额	项目类型	总投资额	已投资额	建设进度	是否签订协议	回款情况及是否符合协议约定进度	未来回款安排	是否已完工未回款或回款晚于协议约定情形	备注
								项目完工后由相关部门核实后支付”，目前尚未完成项目费用核定	款。		
8	珠海市民服务中心	69,870.38	土地一级开发和基础设施建设	165,021	69,870	在建	是	配建项目，项目投资抵扣裕华聚酯城市更新项目地价，通过城市更新项目的收益实现回款		不涉及	
9	市人民医院主体综合楼项目（一期）	5,999.03	土地一级开发和基础设施建设	169,724	5,999	在建	是	配建项目，项目投资抵扣裕华聚酯城市更新项目地价，通过城市更新项目的收益实现回款		不涉及	

表：截至 2023 年 9 月末发行人存货开发成本中主要经营性项目情况

单位：万元

序号	项目名称	2023 年 9 月末余额	项目类型	总投资额	已投资额	建设进度	销售情况	去化率	已回款情况	去化率低或未回款还原因（如有）	备注
1	十字门中央商务区（二级开发）	1,573,983.80	商业、住宅、酒店、会展	4,954,721	1,579,903	该批用地共 29 宗，分布较为集中，目前已有 13 宗竣工，开发成本中包含剩余 16 宗用地，其中 1 宗预售，6 宗在建未售，9 宗用地前期阶段	207,308.72	83%	197,292.66	该批用地分布较为集中，公司根据市场情况和经营计划分批开发	目前只有横琴荟（42#）预售，销售情况、去化率和回款情况仅为该项目数据。其余 15 宗未售用地暂未体现。
2	华发未来城悦花园	5,265.96	房地产	59,403	5,266	前期阶段	尚未销售	/	/	按计划分批开发	
3	华发未来四季园	4,067.47	房地产	47,985	4,067	前期阶段	尚未销售	/	/	按计划分批开发	
4	华发未来叠翠园	66,943.62	房地产	123,090	66,944	在建，预计 2023 年底竣工	尚未销售	/	/	尚未销售	

序号	项目名称	2023 年 9 月末余额	项目类型	总投资额	已投资额	建设进度	销售情况	去化率	已回款情况	去化率低或未回款还原因（如有）	备注
5	城市之心一期工程	267,627.49	商业	1,834,683	267,627	已动工，推进前期拆迁工作	尚未销售	/	/	受国家政策影响，更新方案调整，项目尚未销售	
6	横琴国际金融大厦项目	15,426.82	房地产	330,000	311,136	已整体竣工，公寓局部毛改精施工	住宅，商业和办公销售，已售金额 380,857 万元；商业和办公同时租赁运营	65%	345,615	正常去化及回款，回款率约 91%	该项目已整体竣工，已发生投资部分已销售结转，其他分布在存货的“开发成本”“开发产品”和“出租开发产品”。
7	高新唐家总部基地 A、C1 地块	112,670.14	商业	570,669	112,670.14	前期阶段	尚未销售	/	/	用地所在区域规划调整，暂未开发	
8	北山区域城市更新	352,820.49	土地一级开发和基础设施建设	1,510,000	355,227.21	一期已预售	79,485.07	19%	65,046.49	城市更新项目，前期拆迁等耗时较长，目前一期 2023 年实现预售	城市更新项目，一期四季云山预售，去化率 19%

序号	项目名称	2023 年 9 月末余额	项目类型	总投资额	已投资额	建设进度	销售情况	去化率	已回款情况	去化率低或未回款还原因（如有）	备注
9	华发智谷圆芯广场	15,899.59	商业	123,770	123,769.76	已建成且运营，局部装修维护	尚未销售，出租率 54%	/	2023 年 1-9 月实现租金 217 万	项目 2022 年投入运营，目前主要租赁，暂未销售	该项目已整体竣工，主要发生投资计入“投资性房地产“，局部维护装修金额计入”开发成本“
10	珠海市富山工业园起步区科创中心	53,251.81	商业	133,775	53,251.81	在建	尚未销售	/	/	按计划分批开发，尚未竣工	
11	珠海市富山工业园起步区邻里中心	9,872.31	商业	11,633	9,872.31	在建，主体已封顶	尚未销售	/	/	按计划分批开发，尚未竣工	
12	富山工业园智造小镇生活中心	174,839.48	生活片区建设，含商业、住宅	340,217	253,969.86	在建，一期已竣工，二期预计 2023 年底竣工	尚未销售	/	/	一期已建成，主要为公寓，需无偿移交富山管委会 10 年无偿使用；二期尚未竣工	
13	工人文化宫综合体项目	379,095.80	土地一级开发和基础	605,521	379,095.80	配建工人文化宫已竣工，商住综	尚未销售	/	/	工人文化宫部分已建设完毕，商住综合体部分正	工人文化宫为配建项目，此外还包括住宅商业综

序号	项目名称	2023 年 9 月末余额	项目类型	总投资额	已投资额	建设进度	销售情况	去化率	已回款情况	去化率低或未回款还原因（如有）	备注
			设施建设			合体在建，预计 2024 年预售				在建设中，暂未销售	合体项目香山湖畔苑
14	裕华聚酯改造项目	505,515.91	房地产	1,536,024	505,515.91	前期设计阶段	尚未销售	/	/	2023 年 7 月拿地，计划近期开工	
15	唐家后环土地开发	1,963,640.93	商业	3,670,000	1,963,641	片区规划调整，尚未开工	尚未销售	/	/	片区规划调整，暂未开工	主要业态为住宅，总投资为预估
16	华发琴澳四季花园	62,282.35	房地产	102,011	62,282	在建	尚未销售	/	/	2022 年底拿地，目前在建	
17	十字门邻里中心	63,912.97	商业	106,905	63,913	在建	尚未销售	/	/	2022 年底拿地，目前在建	
18	琴澳湾花园	145,564.77	房地产	286,924	145,565	在建	尚未销售	/	/	2022 年底拿地，目前在建	
19	四季湖茵花园	367,978.62	房地产	777,142	367,979	在建	尚未销售	/	/	2022 年底拿地，目前在建	
20	科创北围兴中路南地块	147,450.16	房地产	253,100	147,450	在建	尚未销售	/	/	2022 年底拿地，目前在建	
21	国际会展中心二期	147,716.79	商业	419,900	358,217	2023 年 6 月竣工验收	会展已投入使用，商办尚未销售	/	/	2023 年竣工，租售并举，预计 2024 年开始销售。	主要业态为办公，商业和会展。其中，办公和商业已竣工计入“开发产品”，

序号	项目名称	2023 年 9 月末余额	项目类型	总投资额	已投资额	建设进度	销售情况	去化率	已回款情况	去化率低或未回款还原因（如有）	备注
											会展存在少量收尾工程，暂时计入“开发成本”

综上所述，发行人主要已完工项目基本不存在未回款或回款晚于协议约定的情形，且截至 2023 年 9 月末，发行人商业地产及住宅业务剩余可售、在建及土储的住宅项目货值超 1,500 亿元，后续项目储备较为充裕，且仍在进一步发展相关业务，预期未来可持续性较强，对本次债券的偿债能力无重大不利影响。

6、合同资产

近三年及一期末，发行人合同资产账面价值分别为 0.00 万元、139,204.05 万元、168,574.21 万元及 770,723.00 万元，占资产总额比重分别为 0.00%、0.99%、1.06%及 4.11%。2021 年末发行人合同资产较 2020 年末增加 139,204.05 万元，主要系发行人及其下属子公司于 2021 年 1 月起执行新收入准则，部分应收账款重分类到合同资产所致。2022 年末发行人合同资产较 2021 年末增加 29,370.16 万元，主要系代建管理费收入增加所致。2023 年 9 月末发行人合同资产大幅增长，主要因并入珠海城建后，珠海城建子公司维业股份施工业务形成合同资产所致。

7、其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 202,217.72 万元、251,734.96 万元、134,327.68 万元及 156,877.90 万元，占资产总额比重分别为 1.84%、1.79%、0.84%及 0.84%。发行人其他流动资产主要为拆出资金、预交税费以及待抵扣进项税额。

8、长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款余额分别为 15,228.08 万元、10,193.14 万元、9,539.31 万元及 9,429.57 万元，占资产总额比重分别为 0.14%、0.07%、0.06%及 0.05%。2021 年末，发行人长期应收款余额较 2020 年末减少 5,034.94 万元，减少 33.06%，主要系当期收回部分 PPP 项目款所致；2022 年末，发行人长期应收款余额较 2021 年末减少 653.83 万元，降幅 6.41%，主要系收回珠海市香洲区人民医院改扩建 PPP 项目的部分代垫款项。

9、长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 2,075,750.63 万元、5,030,381.23 万元、5,684,531.82 万元及 5,523,717.83 万元，占资产总额比重分别为 18.93%、35.73%、35.61%及 29.43%。发行人长期股权投资 2021 年末较 2020

年末增加 2,954,630.60 万元，增幅 142.34%，主要系发行人对联营企业（如珠海华发集团财务有限公司、珠海市海川地产有限公司、珠海华发投资控股集团有限公司）增资及权益法核算增加所致，其中，珠海市海川地产有限公司为房企珠海华发实业股份有限公司之子公司。发行人 2022 年末长期股权投资较 2021 年末增加 654,150.59 万元，增幅 13.00%，主要系发行人对联营企业股权投资的增加所致。

表：截至 2023 年 9 月末发行人长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位名称	账面价值	持股比例
珠海华发集团财务有限公司	231,831.59	30.00
珠海市海川地产有限公司	3,031,212.97	49.80
中冶华发公共综合管廊有限公司	10,482.84	50.00
珠海城际轨道实业有限公司	6,408.08	49.90
珠海华晖房地产开发有限公司	348,960.81	25.00
珠海市金湾东部供电有限公司	7,990.68	39.00
珠海智慧产业园发展有限公司	2,142.11	50.00
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	1,003.42	100.00
珠海华发投资控股集团有限公司	1,643,452.94	42.26
珠海华发实业股份有限公司	48,726.45	4.29
珠海华发数智技术有限公司	1,276.91	10.00
珠海华港产业新空间投资开发有限公司	28,118.74	38.96
珠海市免税企业集团有限公司	91,845.46	23.00
珠海市城通园林有限公司	152.79	50.00
珠海市珠光城建鹤洲南投资发展有限公司	104.88	45.00
珠海中影城建电影城有限公司	350.76	49.00
潮州城市新能源发展有限公司	487.47	49.00
珠海华蔚开发建设有限公司	9,526.19	37.04
珠海旭华国际商贸有限公司	5,066.17	50.00
珠海华发文化产业投资控股有限公司	26.63	30.00
珠海航发太空中心运营管理有限公司	354.97	50.00
珠海国际高尔夫游乐有限公司	54,194.98	60.00
合计	**5,523,717.83**	

表：截至 2023 年 9 月末主要被投资对象情况明细

单位：万元、%

被投资单位名称	账面价值	持股比例	所属行业	经营情况	2023 年 9 月末/1-9 月主要财务数据			
					总资产	净资产	营业收入	净利润
珠海市海川地产有限公司	3,031,212.97	49.80	房地产开发经营	正常经营	15,016,161.14	8,252,979.97	1,318,439.74	75,206.09
珠海华发投资控股集团有限公司	1,643,452.94	42.26	投资与资产管理	正常经营	8,169,594.98	5,036,346.91	187,141.60	141,619.77
珠海华晖房地产开发有限公司	348,960.81	25.00	房地产开发经营	正常经营	2,247,708.77	1,512,610.35	4,131.31	5,951.38
珠海华发集团财务有限公司	231,831.59	30.00	财务公司服务	正常经营	4,978,608.34	764,809.35	110,746.26	72,242.64
珠海市免税企业集团有限公司	91,845.46	23.00	酒、饮料及茶叶零售	正常经营	584,204.58	367,617.56	173,812.07	47,646.47
珠海国际高尔夫游乐有限公司	54,194.98	60.00	其他体育场地设施管理	正常经营	11,517.39	504.76	2,475.90	-39.05
珠海华发实业股份有限公司	48,726.45	4.29	房地产开发经营	正常经营	44,598,905.32	12,088,625.47	4,725,102.63	311,179.39
珠海华港产业新空间投资开发有限公司	28,118.74	38.96	投资与资产管理	正常经营	556,902.30	72,188.68	267.08	-4,738.64

注：珠海市免税企业集团有限公司正在上市重组阶段，表中披露数据为截至 2022 年末/2022 年 1-12 月的。

发行人主要投资对象均处于正常经营状态，除珠海华港产业新空间投资开发有限公司处于业务开发阶段，亏损金额较大外，其他投资对象经营均较为稳健，不存在大额亏损的情况。综合主要投资对象经营情况，发行人长期股权投资情况良好，预期对其盈利能力和偿债能力稳定性无重大不利影响。

发行人每年对长期股权投资进行减值测试，截至 2022 年末，未对长期股权投资计提减值准备。截至报告期末，未发现上述长期股权投资存在明显减值迹象，因此不存在计提减值的风险。

10、其他非流动金融资产

近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产分别为 0.00 万元、126,587.51 万元、1,692.78 万元及 1,688.21 万元，占资产总额比重分别为 0.00%、0.90%、0.01%及 0.01%。2021 年末发行人其他非流动金融资产较 2020 年末增加 126,587.51 万元，主要系债务工具投资增加所致；2022 年末发行人其他非流动金融资产较 2021 年末减少 124,894.73 万元，主要系债务工具投资减少所致；2023 年 9 月末，发行人其他非流动金融资产较 2022 年末减少 4.57 万元，变化幅度不大。

11、投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 300,694.15 万元、124,700.64 万元、240,846.77 万元及 430,245.35 万元，占资产总额比重分别为 2.74%、0.89%、1.51%及 2.29%。发行人投资性房地产 2021 年末较 2020 年末减少 175,993.52 万元，降幅 58.53%，主要系发行人出售了部分珠海中心写字楼和横琴国际金融中心的商业地产所致。发行人投资性房地产 2022 年末较 2021 年末增加 116,146.13 万元，主要系在建投资性房地产完工转入所致。发行人投资性房地产 2023 年 9 月末较 2022 年末增加 189,398.58 万元，主要系同控收购珠海城建股权所致。发行人对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

12、固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 734,614.11 万元、681,078.38 万元、707,391.11 万元及 786,628.63 万元，占资产总额比重分别为 6.70%、4.84%、4.43%及 4.19%，主要构成为房屋及建筑物、运输设备、电子设备等。

13、在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 128,832.94 万元、122,635.63 万元、193,984.37 万元及 208,170.14 万元，占资产总额比重分别为 1.18%、0.87%、1.22%及 1.11%。2021 年末发行人在建工程较 2020 年末减少 6,197.31 万元，降幅 4.81%；2022 年末发行人在建工程较 2021 年末增加 71,348.74 万元，涨幅 58.18%，主要系建设项目增加所致。

14、无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 89,950.83 万元、83,861.59 万元、85,369.02 万元及 90,086.15 万元，占资产总额比重分别为 0.82%、0.60%、0.53%及 0.48%。发行人无形资产主要为土地使用权及软件。2022 年末较 2021 年末增加 1,507.43 万元，增幅 1.80%，变动不大。

（二）负债结构分析

近三年及一期末，发行人负债构成情况见下表：

表：近三年及一期末发行人主要负债构成表

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动负债：								
短期借款	1,430,971.57	12.01	1,717,586.17	20.43	1,406,248.99	20.38	1,334,623.65	25.75
衍生金融负债	884.98	0.01	5,347.65	0.06	2,990.45	0.04	-	-
应付票据	180,117.94	1.51	51,776.75	0.62	98,434.26	1.43	-	-
应付账款	1,333,638.04	11.19	473,969.21	5.64	327,156.64	4.74	276,277.41	5.33
预收款项	1580.368419	0.01	289.31	0.00	595.19	0.01	625,657.81	12.07
合同负债	979,549.46	8.22	917,020.30	10.91	1,302,938.65	18.89	-	-
应付职工薪酬	23,012.43	0.19	40,393.28	0.48	39,426.61	0.57	29,657.01	0.57
应交税费	11,457.47	0.10	62,935.81	0.75	29,163.90	0.42	45,298.47	0.87
其他应付款	2,174,323.63	18.25	838,221.83	9.97	441,926.15	6.41	283,070.90	5.46
一年内到期的非流动负债	1,562,124.65	13.11	832,338.80	9.90	233,695.96	3.39	581,100.70	11.21
其他流动负债	150,443.41	1.26	82,694.30	0.98	111,851.13	1.62	1,808.30	0.03
流动负债合计	**7,848,103.95**	**65.85**	**5,022,573.40**	**59.73**	**3,994,427.94**	**57.90**	**3,177,494.26**	**61.30**
非流动负债：								
长期借款	2,309,193.44	19.38	2,930,234.94	34.85	2,444,115.49	35.43	1,607,842.19	31.02
应付债券	688,036.65	5.77	149,719.96	1.78	339,725.85	4.92	349,174.02	6.74
租赁负债	15,324.29	0.13	11,022.73	0.13	9,796.30	0.14	-	-
长期应付款	351,475.93	2.95	139,301.54	1.66	75,993.38	1.10	7,754.26	0.15

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
递延收益	11,558.27	0.10	259.48	0.00	170.00	0.00	170.00	0.00
递延所得税负债	43,518.27	0.37	35,436.30	0.42	34,451.68	0.50	41,469.06	0.80
其他非流动负债	650,050.00	5.45	120,000.00	1.43				
非流动负债合计	**4,069,156.85**	**34.15**	**3,385,974.95**	**40.27**	**2,904,252.70**	**42.10**	**2,006,409.53**	**38.70**
负债合计	**11,917,260.80**	**100.00**	**8,408,548.35**	**100.00**	**6,898,680.64**	**100.00**	**5,183,903.79**	**100.00**

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 5,183,903.79 万元、6,898,680.64 万元、8,408,548.35 万元及 11,917,260.80 万元。从负债结构来看，2020-2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人流动负债占各期末负债总额比重分别为 61.30%、57.90%、59.73%和 65.85%，非流动负债占各期末负债总额之比分别为 38.70%、42.10%、40.27%和 34.15%。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 1,334,623.65 万元、1,406,248.99 万元、1,717,586.17 万元及 1,430,971.57 万元，占负债总额比重分别为 25.75%、20.38%、20.43%及 12.01%。2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末增加 71,625.34 万元，增幅 5.37%，变动不大。2022 年末，发行人短期借款较 2021 年末增加 311,337.18 万元，增幅 22.14%，主要系抵押借款增加所致。2023 年 9 月末，发行人短期借款较 2022 年末减少 286,614.60 万元，降幅为 16.69%，主要是部分短期借款到期偿付所致。

2、应付票据

近三年及一期末，发行人应付票据余额分别为 0.00 万元、98,434.26 万元、51,776.75 万元及 180,117.94 万元，占负债总额比重分别为 0.00%、1.43%、0.62%及 1.51%。报告期内，发行人应付票据波动主要与采用的结算方式有关，应付票据总体占总负债比重较低。

3、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 276,277.41 万元、327,156.64 万元、473,969.21 万元及 1,333,638.04 万元，占负债总额比重分别为 5.33%、4.74%、5.64%及 11.19%。2022 年末，发行人应付账款较 2021 年末增加 146,812.57 万元，

增幅 44.88%，主要系应付工程款增加所致。2023 年 9 月末，应付账款大幅增长，主要是因为并入珠海城建，其子公司维业股份施工业务应付账款规模较大所致。

4、合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为 0.00 万元、1,302,938.65 万元、917,020.30 万元及 979,549.46 万元，占负债总额比重分别为 0.00%、18.89%、10.91%及 8.22%。2021 年末，发行人合同负债较 2020 年末增长 1,302,938.65 万元，主要系根据新准则预收款重分类至合同负债所致，另一方面系发行人部分地产项目完工预售楼款增加导致。2022 年末，发行人合同负债较 2021 年末减少 385,918.35 万元，主要系预收楼款、项目合作开发投资款减少所致。

2020-2022 年末，发行人合同负债构成情况如下表所示：

单位：万元

款项性质	2022 年末	2021 年末	2020 年末
预收楼款	883,039.16	1,210,459.11	570,380.56
项目合作开发投资款	6,003.78	74,114.17	-
预收货款	21,491.86	15,660.25	10,971.80
土地一级开发款	579.51	579.51	5,549.43
代建收入	3,894.62	490.39	-
其他	2,011.36	1,635.22	955.89
合计	**917,020.30**	**1,302,938.65**	**587,857.68**

5、应付职工薪酬

近三年及一期末，发行人应付职工薪酬余额分别为 29,657.01 万元、39,426.61 万元、40,393.28 万元及 23,012.43 万元，占负债总额比重分别为 0.57%、0.57%、0.48%及 0.19%。2021 年末，发行人应付职工薪酬较 2020 年末增加 9,769.60 万元，增幅 32.94%，主要系公司规模扩大，职工薪酬增加。2022 年末，发行人应付职工薪酬较 2021 年末增加 966.67 万元，增幅 2.45%，变动不大。

6、其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 283,070.90 万元、441,926.15 万元、838,221.83 万元及 2,174,323.63 万元，占负债总额比重分别为 5.46%、6.41%、9.97%及 18.25%。2021 年末较 2020 年末增加 158,855.25 万元，增加 56.12%，主要系往来款增加所致。2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末增加 396,295.68 万元，增幅 89.67%，主要系是集团往来款增加所致。2023 年 9 月末较 2022 年末

增加 1,336,101.80 万元，增幅 159.40%，主要系同控收购城建股权导致，与集团往来款期末余额增加。

表：截至 2023 年 9 月末发行人前五大其他应付款明细

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	金额	占比	是否关联方
1	第一名	往来款	1,452,535.71	66.80	是
2	第二名	往来款	203,322.15	9.35	是
3	第三名	往来款	157,901.55	7.26	是
4	第四名	预提税金	128,946.43	5.93	否
5	第五名	预提税金	108,443.42	4.99	否
	合计		**2,051,149.26**	**94.34**	

表：截至 2022 年末发行人前五大其他应付款明细

单位：万元、%

序号	单位名称	款项性质	金额	占比	是否关联方
1	第一名	往来款	483,186.45	57.64	是
2	第二名	往来款	171,435.60	20.45	是
3	第三名	预提税金	68,136.34	8.13	否
4	第四名	预提税金	60,214.40	7.18	否
5	第五名	往来款	21,800.83	2.60	是
	合计		**804,773.62**	**96.01**	

7、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 581,100.70 万元、233,695.96 万元、832,338.80 万元及 1,562,124.65 万元，占负债总额比重分别为 11.21%、3.39%、9.90%及 13.11%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款构成，变动情况主要是一年到期的长期借款和应付债券增减导致。

8、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,607,842.19 万元、2,444,115.49 万元、2,930,234.94 万元及 2,309,193.44 万元，占负债总额比重分别

为 31.02%、35.43%、34.85%及 19.38%。近三年，发行人长期借款增加，主要系公司项目借款增加。

表：截至 2022 年末发行人长期借款明细构成

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	44,563.00	1.31
抵押借款	605,582.35	17.75
保证借款	2,718,544.14	79.70
信用借款	40,000.00	1.17
未到期应付利息	2,333.97	0.07
小计	**3,411,023.46**	**100.00**
减：一年内到期的长期借款	480,788.52	-
合计	**2,930,234.94**	-

9、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 349,174.02 万元、339,725.85 万元、149,719.96 万元及 688,036.65 万元，占负债总额比重分别为 6.74%、4.92%、1.78%及 5.77%。2022 年末发行人应付债券较 2021 年末减少 190,005.89 万元，降幅 55.93%，主要系应付债券融资减少所致。

10、长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 7,754.26 万元、75,993.38 万元、139,301.54 万元及 351,475.93 万元，占负债总额比重分别为 0.15%、1.10%、1.66%及 2.95%。发行人长期应付款主要由专项应付款、售后回租融资款等项目构成，2021 年末较 2020 年末增加 68,239.12 万元，增加 880.02%，主要系售后回租业务增加，即新增永赢金融租赁公司融资租赁款所致。2022 年末，发行人长期应付款较 2021 年末新增 63,308.16 万元，增幅为 83.31%，主要系售后回租融资款增加所致。

近三年及一期末，发行人长期应付款构成情况如下表所示：

单位：万元

款项性质	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
长期应付款项	300,779.36	112,676.16	70,000.00	-

专项应付款	50,696.57	26,625.38	5,993.38	7,754.26
合计	**351,475.93**	**139,301.54**	**75,993.38**	**7,754.26**

11、有息负债情况

（1）发行人有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 387.27 亿元、457.89 亿元、589.52 亿元及 708.18 亿元，占同期末总负债的比例分别为 74.71%、66.37%、70.11%及 59.42%。最近一期末，发行人银行借款余额为 403.20 亿元，占有息负债余额的比例为 56.93%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 413.20 亿元，占有息负债余额的比例为 58.35%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	**1,909,135.80**	**60.92**	**4,031,955.25**	**56.93**	**3,616,958.11**	**61.35**	**2,333,190.30**	**50.96**	**1,610,165.84**	**41.58**
其中担保贷款	1,826,215.80	58.28	2,249,261.35	31.76	3,509,958.11	59.54	2,268,190.30	49.54	1,589,265.84	41.04
其中：政策性银行	15,658.00	0.50	336,544.09	4.75	295,074.09	5.01	64,902.09	1.42	152,326.60	3.93
国有六大行	213,881.09	6.83	795,772.20	11.24	456,372.49	7.74	218,257.39	4.77	155,000.00	4.00
股份制银行	1,251,443.30	39.93	2,309,330.20	32.61	2,334,816.95	39.61	1,723,766.41	37.65	969,953.66	25.05
地方城商行	115,000.00	3.67	115,000.00	1.62	190,000.00	3.22	130,000.00	2.84	226,161.24	5.84
地方农商行	146,421.93	4.67	183,427.28	2.59	162,344.58	2.75	110,901.46	2.42	60,737.20	1.57
其他银行	166,731.48	5.32	291,881.48	4.12	178,350.00	3.02	85,362.95	1.86	45,987.14	1.19
债券融资	-	-	**688,036.65**	**9.72**	**439,218.54**	**7.45**	**339,725.85**	**7.42**	**748,314.72**	**19.32**
其中：公司债券	-	-	588,036.65	8.30	439,218.54	7.45	339,725.85	7.42	748,314.72	19.32
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	100,000.00	1.41	-	-	-	-	-	-
非标融资	**336,175.43**	**10.73**	**778,173.04**	**10.99**	**720,276.26**	**12.22**	**973,500.00**	**21.26**	**788,760.00**	**20.37**
其中：信托融资	230,000.00	7.34	376,374.00	5.31	561,431.00	9.52	883,500.00	19.30	788,760.00	20.37
融资租赁	106,175.43	3.39	401,799.04	5.67	158,845.26	2.70	90,000.00	1.96	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	**888,402.94**	**28.35**	**1,583,608.69**	**22.36**	**1,118,776.75**	**18.98**	**932,434.25**	**20.36**	**725,500.00**	**18.73**
其中：其他借款	698,985.00	22.31	1,394,190.75	19.69	1,067,000.00	18.10	834,000.00	18.21	725,500.00	18.73
应付票据	189,417.94	6.04	189,417.94	2.67	51,776.75	0.88	98,434.26	2.15	-	-
合计	**3,133,714.17**	**100.00**	**7,081,773.63**	**100.00**	**5,895,229.66**	**100.00**	**4,578,850.40**	**100.00**	**3,872,740.56**	**100.00**

（2）发行人待偿还债券情况

截至募集说明书签署日，公司共有 7 期公司债、1 期债务融资工具尚处于存续期，合计待偿还余额为 68.90 亿元。

表 发行人债务融资工具情况明细表

单位：亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	G19 华综 1	2019-12-02	-	2024-12-04	5 年	5.00	4.17%	5.00
2	23 华综 01	2023-02-22	2026-02-22	2028-02-22	3+2 年	10.00	4.19%	10.00
3	22 华综 01	2022-01-20	-	2027-01-20	3+2 年	10.00	3.39%	10.00
4	23 华综 02	2023-05-31	2026-05-31	2028-05-31	3+2 年	10.00	3.50%	10.00
5	G23 华综 01	2023-06-19	2026-06-19	2028-06-19	3+2 年	3.90	3.47%	3.90
6	23 华综 03	2023-7-18	2026-7-18	2028-7-18	3+2 年	10.00	3.43%	10.00
7	23 华综 04	2023-8-8	2026-8-8	2028-8-8	3+2 年	10.00	3.37%	10.00
公司债券小计						**58.90**		**58.90**
1	23 珠海华发 MTN001	2023-03-23	-	2028-03-23	3+2 年	10.00	3.90%	10.00
债务融资工具小计						**10.00**		**10.00**
合计						**68.90**		**68.90**

（三）所有者权益结构分析

表：近三年及一期末发行人所有者权益结构表

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
所有者权益：								
实收资本	169,611.88	2.48	169,611.88	2.25	169,611.88	2.36	141,134.02	2.44
其他权益工具	0.00	0.00	259,376.00	3.43	259,376.00	3.61	979,296.00	16.95
资本公积	5,565,629.00	81.24	6,035,019.64	79.90	6,061,573.84	84.42	4,074,554.09	70.50
其他综合收益	-11,265.68	-0.16	-13,737.36	-0.18	5,882.65	0.08	18,111.75	0.31
专项储备	1,627.45	0.02	-	-	-	-	-	-
盈余公积	53,670.79	0.78	53,670.79	0.71	49,447.83	0.69	39,740.73	0.69
未分配利润	334,969.18	4.89	149,841.49	1.98	49,113.05	0.68	16,437.54	0.28
归属于母公司所有者权益合计	6,114,242.63	89.25	6,653,782.45	88.09	6,595,005.24	91.85	5,269,274.14	91.18

少数股东权益	736,350.18	10.75	899,711.17	11.91	584,902.86	8.15	509,885.54	8.82
所有者权益合计	**6,850,592.81**	**100.00**	**7,553,493.62**	**100.00**	**7,179,908.11**	**100.00**	**5,779,159.68**	**100.00**

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本分别为 141,134.02 万元、169,611.88 万元、169,611.88 万元及 169,611.88 万元，占所有者权益比重分别为 2.44%、2.36%、2.25%及 2.48%。2021 年末实收资本较 2020 年末增加 28,477.86 万元，增幅 20.18%，主要系根据珠国资[2021]312 号文件《关于对珠海华发综合发展有限公司增资不超过 200 亿元的备案意见》，珠海华发集团有限公司对发行人增资所致。

2、其他权益工具

近三年及一期末，发行人其他权益工具分别为 979,296.00 万元、259,376.00 万元、259,376.00 万元及 0.00 万元，占所有者权益比重分别为 16.95%、3.61%、3.43%及 0.00%。其他权益工具主要系发行人发行的永续债券。

3、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 4,074,554.09 万元、6,061,573.84 万元、6,035,019.64 万元及 5,565,629.00 万元，占所有者权益比重分别为 70.50%、84.42%、79.90%及 81.24%。2021 年末发行人资本公积较 2020 年末增加 1,987,019.75 万元，增幅 48.77%，主要系珠海华发集团有限公司对公司溢价出资所致。2022 年末发行人资本公积较 2021 年末减少 26,554.20 万元，降幅 0.44%，变动不大。2023 年 9 月末发行人资本公积较 2022 年末减少 469,390.64 万元，降幅 7.78%，主要是 2023 年同一控制下的企业合并所致。

4、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 16,437.54 万元、49,113.05 万元、149,841.49 万元及 334,969.18 万元，占所有者权益比重分别为 0.28%、0.68%、1.98%及 4.89%。2021 年末未分配利润较 2020 年末增加 32,675.50 万元，增幅 198.79%，主要系当期净利润转入所致。2022 年末发行人未分配利润较 2021 年末增加 100,728.44 万元，增幅为 205.10%，主要系 2022 年实现归母净利润转入所致。

（四）现金流量分析

表：2020-2022年及2023年1-9月发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入	6,066,063.48	6,473,485.63	7,966,392.72	5,185,446.15
经营活动现金流出	5,794,247.44	6,454,142.77	6,875,377.91	5,045,050.45
经营活动净现金流量	**271,816.04**	**19,342.87**	**1,091,014.82**	**140,395.70**
投资活动现金流入	17,588.53	142,000.74	234,755.52	37,288.94
投资活动现金流出	673,384.59	1,849,292.87	3,496,253.35	1,190,085.66
投资活动净现金流量	**-655,796.07**	**-1,707,292.13**	**-3,261,497.83**	**-1,152,796.72**
筹资活动现金流入	4,030,937.85	5,011,346.72	5,705,288.47	4,860,780.29
筹资活动现金流出	4,501,602.12	3,517,728.72	4,089,240.63	3,106,008.62
筹资活动净现金流量	**-470,664.27**	**1,493,618.00**	**1,616,047.85**	**1,754,771.66**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	**212.47**	**-247.70**	**-26.79**	**12.06**
现金及现金等价物净增加额	**-854,431.83**	**-194,578.97**	**-554,461.96**	**742,382.70**

1、经营活动产生的现金流

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 140,395.70 万元、1,091,014.82 万元、19,342.87 万元和 271,816.04 万元，波动较大，主要是业务受到一级土地开发、房地产销售等业务的回款情况影响。发行人 2022 年经营活动现金净额较 2021 年减少 1,071,671.95 万元，降幅 98.23%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少所致。

近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为 5,185,446.15 万元、7,966,392.72 万元、6,473,485.63 万元和 6,066,063.48 万元。2020-2022 年，公司的经营活动现金流入总体增长，主要系项目进度状况改善使经营回款增加所致。

近三年及一期，公司经营活动现金流出分别为 5,045,050.45 万元、6,875,377.91 万元、6,454,142.77 万元和 5,794,247.44 万元。最近三年，发行人经营活动现金流出增长较快，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加。

2021 年，发行人经营活动现金流量净额较 2020 年增幅较大，主要系发行人 2021 年销售商品、提供劳务收到的现金中房地产销售现金流入及土地开发现金流入的规模较大；发行人 2021 年销售商品、提供劳务收到的现金的前五大明细情况如下：

报表科目	项目金额（万元）	占报表科目比重（%）	所属业务板块	产生原因

销售商品、提供劳务收到的现金	5,567,960.00	71.52	商贸物流	大宗商品贸易业务现金流入
销售商品、提供劳务收到的现金	1,548,910.93	19.90	城市运营	房地产销售现金流入
销售商品、提供劳务收到的现金	433,483.92	5.57	城市运营	土地开发现金流入
销售商品、提供劳务收到的现金	137,154.10	1.76	城市运营	代建业务现金流入
销售商品、提供劳务收到的现金	36,615.88	0.47	商贸物流	汽车销售业务现金流入
合计	**7,724,124.83**	**99.21**		

2022 年，发行人经营活动现金流量净额较 2021 年降幅较大，主要系发行人 2022 年销售商品、提供劳务收到的现金中房地产销售现金流入及土地开发现金流入均有所减少，且支付其他与经营活动有关的现金规模较大；2022 年支付其他与经营活动有关的现金规模的前五大明细情况如下：

报表科目	项目金额（万元）	占报表科目比重（%）	所属业务板块	产生原因
支付其他与经营活动有关的现金	69,676.12	35.16	城市运营	城运支付的代垫工程款及履约保证金等
支付其他与经营活动有关的现金	36,415.89	18.38	城市运营	房地产销售业务付现费用
支付其他与经营活动有关的现金	30,052.93	15.17	商贸物流	大宗商品贸易业务付现费用
支付其他与经营活动有关的现金	25,165.01	12.70	城市运营	城运退回购房意向金等
支付其他与经营活动有关的现金	4,452.97	2.25	现代服务	酒店会展业务付现费用
合计	**165,762.91**	**83.65**		

2023 年 1-9 月，发行人经营活动现金流量净额较大，主要系 2023 年发行人新增建筑装饰业务板块，销售商品、提供劳务收到的现金中建筑装饰业务现金流入规模较大；发行人 2023 年 1-9 月销售商品、提供劳务收到的现金的前五大明细情况如下；

报表科目	项目金额（万元）	占报表科目比重（%）	所属业务板块	产生原因
销售商品、提供劳务收到的现金	3,970,249.83	67.91	商贸物流	大宗商品贸易业务现金流入
销售商品、提供劳务收到的现金	874,396.90	14.96	城市运营	建筑装饰业务现金流入
销售商品、提供劳务收到的现金	821,110.36	14.05	城市运营	房地产销售现金流入
销售商品、提供劳务收到的现金	43,515.20	0.74	商贸物流	汽车销售业务现金流入
销售商品、提供劳务收到的现金	38,442.21	0.66	现代服务	酒店会展业务现金流入
合计	**5,747,714.50**	**98.32**		

发行人所从事的城市运营板块属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长等特点。报告期内经营活动现金流出现一定情况的波动符合发行人的业务模式，发行人经营活动现金流结构与营业收入结构相匹配，具有一定合理性。

虽然报告期内发行人经营活动现金流量净额波动较大，但均保持净流入状态，且发行人项目回款正常，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,152,796.72 万元、-3,261,497.83 万元、-1,707,292.13 万元和-655,796.07 万元。2021 年较 2020 年减少 2,108,701.11 万元，降幅为 182.92%，主要系投资支付现金增加所致。2022 年较 2021 年增加 1,554,205.70 万元，增幅 47.65%，主要系投资支付现金减少导致投资活动现金流出减少所致。

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 37,288.94 万元、234,755.52 万元、142,000.74 万元和 17,588.53 万元。2021 年较 2020 年增加 197,466.58 万元，增幅为 529.56%，主要系收回投资收到的现金以及取得投资收益收到现金增加所致。2022 年较 2021 年减少 92,754.78 万元，降幅 39.51%，主要系收回投资收到的现金以及取得投资收益收到现金减少所致。

近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 1,190,085.66 万元、3,496,253.35 万元、1,849,292.87 万元和 673,384.59 万元。2021 年较 2020 年增加 2,306,167.69 万元，增幅为 193.78%，主要系投资支付的现金增加所致。2022 年较 2021 年减少 1,646,960.48 万元，降幅 47.11%，主要系投资支付的现金减少所致。

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额变动幅度较大且均为负，主要是投资活动现金流出规模较大所致。近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 1,190,085.66 万元、3,496,253.35 万元、1,849,292.87 万元和 673,384.59 万元；发行人投资活动现金流出主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金。报告期内发行人投资活动产生的现金流具体流出明细情况如下：

表 2020 年发行人投资活动现金流出明细

报表科目	具体投向	金额（万元）	占比（%）	预计收益实现方式	回收周期
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	购置土地	662,616.06	55.68	开发项目回款	长期，根据项目实际运

					营、收益状况确定
投资支付的现金	支付股权投资款	515,516.57	43.32	分红或股权转让收益	长期，根据标的实际运营、收益状况确定
投资支付的现金	委托贷款	6,000.00	0.50	利息收入	1-5 年
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	购置其他固定资产	5,953.03	0.50	日常经营持有	/
合计		**1,190,085.66**	**100.00**		**/**

表 2021 年发行人投资活动现金流出明细

报表科目	具体投向	金额（万元）	占比（%）	预计收益实现方式	回收周期
投资支付的现金	支付股权投资款	3,146,594.50	90.00	分红或股权转让收益	长期，根据标的实际运营、收益状况确定
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	购置土地	277,022.16	7.92	开发项目回款	长期，根据项目实际运营、收益状况确定
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	购置其他固定资产	37,034.57	1.06	日常经营持有	/
投资支付的现金	委托贷款	23,500.00	0.67	利息收入	1-5 年
合计		**3,484,151.23**	**99.65**		**/**

表 2022 年发行人投资活动现金流出明细

报表科目	具体投向	金额（万元）	占比（%）	预计收益实现方式	回收周期
投资支付的现金	支付股权投资款	1,108,967.11	59.97	分红或股权转让收益	长期，根据标的实际运营、收益状况确定
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	购置土地	677,312.45	36.63	开发项目回款	长期，根据项目实际运营、收益状况确定
支付其他与投资活动有关的现金	支付土地竞买保证金	49,210.00	2.66	开发项目回款	长期，根据项目实际运营、收益状况确定

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	购置其他固定资产	13,568.86	0.73	日常经营持有	/
合计		**1,849,058.42**	**99.99**		

表 2023 年 1-9 月发行人投资活动现金流出明细

报表科目	具体投向	金额（万元）	占比（%）	预计收益实现方式	回收周期
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	购置土地	480,580.90	71.37	开发项目回款	长期，根据项目实际运营、收益状况确定
投资支付的现金	支付股权投资款	93,990.00	13.96	分红或股权转让收益	长期，根据标的实际运营、收益状况确定
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	购置其他固定资产	61,030.37	9.06	日常经营持有	/
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	收购子公司	32,783.33	4.87	分红或股权转让收益	长期，根据标的实际运营、收益状况确定
合计		**668,384.60**	**99.26**		

报告期内，发行人投资活动现金流净额大额为负，主要是购置土地和支付股权投资款较多，收益实现方式为项目运营或销售回款和分红或股权转让收益，发行人将在未来逐步实现前期投入的回款。

综上所述，发行人报告期内投资活动产生现金流净额大额为负，不会对其债券偿付能力造成重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,754,771.66 万元、1,616,047.85 万元、1,493,618.00 万元和-470,664.27 万元。近三年，筹资活动产生的现金流量净额呈现持续净流入状态，主要是吸收投资、银行借款融资及发行债券融资。

（五）偿债能力分析

表：近三年及一期末偿债能力指标表

指标	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产负债率（%）	63.50	52.68	49.00	47.29
流动比率（倍）	1.46	1.68	1.96	2.39

速动比率（倍）	0.45	0.65	0.83	1.27
EBITDA 利息保障倍数	1.08	1.59	1.96	1.30
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

从短期偿债指标看，2020-2022 年及 2023 年 1-9 月末，发行人的流动比率分别为 2.39、1.96、1.68 以及 1.46，速动比率分别为 1.27、0.83、0.65 以及 0.45。从长期偿债指标来看，2020-2022 年及 2023 年 1-9 月末，发行人合并口径的资产负债率分别为 47.29%、49.00%、52.68%以及 63.50%，整体保持较低水平。

近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.30、1.96、1.59，均高于 1，发行人对其利息支出有足够的保障。报告期内，公司贷款偿还率和利息偿付率为 100%，不存在逾期未偿还的贷款及利息，偿债能力较好。

总体来看，公司的短期偿债能力增强，长期偿债压力较大，考虑到华发集团对公司的大力支持，以及公司拥有的土地和项目资源，公司整体偿债压力尚可。

（六）盈利能力分析

表：2020-2022年度和2023年1-9月发行人合并利润表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	**5,376,701.25**	**5,857,518.75**	**6,009,525.27**	**4,193,159.10**
二、营业总成本	**5,291,591.90**	**5,695,305.85**	**5,861,168.28**	**4,207,667.63**
其中：营业成本	4,891,426.75	5,245,703.21	5,579,966.57	4,070,524.09
税金及附加	168,636.79	178,048.46	114,144.74	9,506.58
销售费用	34,161.72	52,200.85	33,554.04	9,619.73
管理费用	71,888.96	81,012.86	76,030.43	54,751.33
研发费用	4,696.53	1,134.71	1,503.85	-
财务费用	120,781.15	137,205.77	55,968.66	63,265.90
加：其他收益	984.57	3,107.08	2,332.79	1,599.21
投资收益（损失以“-”号填列）	106,820.59	103,633.40	95,106.51	115,000.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	103,237.53	85,306.97	90,860.47	105,341.08
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,745.50	1,500.00	3,729.46	6,247.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,629.11	-7,611.56	-4,288.92	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,951.99	-89.81	-75.25	-3,514.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	492.62	210.44	2,122.06	-2.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**185,571.53**	**262,962.44**	**247,283.64**	**104,821.17**
加：营业外收入	673.26	3,559.89	645.93	948.56

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
减：营业外支出	140.91	1,237.85	384.92	5,177.14
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**186,103.89**	**265,284.49**	**247,544.65**	**100,592.59**
减：所得税费用	41,739.90	70,265.76	44,059.31	14,591.53
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**144,363.98**	**195,018.73**	**203,485.34**	**86,001.06**
营业利润率	5.89	7.41	5.25	2.70
净利润率	2.68	3.33	3.39	2.05
净资产收益率	2.60	2.65	3.14	1.61

注：最近一期数据已经年化处理。

近三年及一期，发行人营业收入分别为 4,193,159.10 万元、6,009,525.27 万元、5,857,518.75 万元和 5,376,701.25 万元，营业收入以土地一级开发和大宗商品批发收入为主。近三年发行人营业收入增幅较大，主要是大宗商品批发收入增加所致。

近三年及一期，发行人营业成本分别为 4,070,524.09 万元、5,579,966.57 万元、5,245,703.21 万元和 4,891,426.75 万元。发行人营业成本的增加主要是伴随商贸物流和城市运营等主营业务板块的发展，在营业收入增加的同时，营业成本也相应提高。

近三年及一期，发行人期间费用分别为 127,636.96 万元、167,056.98 万元、271,554.19 万元和 231,528.36 万元，占营业收入的比重分别为 3.04%、2.78%、4.64%和 4.31%。2020-2022 年，发行人的期间费用规模不断上升，主要系销售费用大幅上升以及管理费用和研发费用增加所致。

近三年及一期，发行人利润总额分别为 100,592.59 万元、247,544.65 万元、265,284.49 万元和 186,103.89 万元，净利润分别为 86,001.06 万元、203,485.34 万元、195,018.73 万元和 144,363.98 万元。2021 年利润上升的主要原因系城市运营板块收入回升。2022 年利润总额较 2021 年增加 17,739.84 万元，增幅为 7.17%，净利润较 2021 年减少 8,466.61 万元，降幅为 4.16%，变动不大。

近三年及一期，发行人营业利润率分别为 2.70%、5.25%、7.41%和 5.89%。2020-2022 年，发行人营业利润率有所回升，主要系城市运营板块营业利润回升所致。

近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 1.61%、3.14%、2.65%和 2.60%，报告期内有所波动。

近三年及一期，发行人投资收益分别为 115,000.05 万元、95,106.51 万元、103,633.40 万元及 106,820.59 万元，呈波动态势。发行人投资收益主要来自于华发投控、华发财务公司以及珠海华晖房地产开发有限公司的股权投资。发行人 2021 年度投资收益较 2020 年度减少 19,893.53 万元，降幅 17.30%。发行人 2022 年度投资收益较 2021 年度增加 8,526.89 万元，增幅 8.97%。

总体来看，公司的营业利润主要来自于土地一级开发业务，因处于项目投入期和建设期，净资产收益率偏低，整体盈利能力偏弱，预计随着项目建成开始产生收益，盈利水平和盈利能力将有所提高。

（七）运营效率分析

表：近三年运营效率指标表

单位：次/年

指标	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应收账款周转率	15.06	12.33	7.71
存货周转率	1.08	1.38	1.28
总资产周转率	0.39	0.48	0.44

最近三年，公司应收账款周转率分别为 7.71 次/年、12.33 次/年和 15.06 次/年，应收账款周转率存在一定波动。

最近三年，公司存货周转率分别为 1.28 次/年、1.38 次/年和 1.08 次/年，存货周转率偏低，主要是由于十字门公司通过招拍挂的形式取得土地计入存货当中的开发成本金额较大所致，开发成本主要包括土地取得成本、建筑安装工程支出、资本化的利息以及其他直接和间接开发费用。最近三年，开发成本分别为 348.46 亿元、406.55 亿元和 420.53 亿元，在存货中占比分别为 97.78%和 90.08%和 81.14%。

最近三年，公司总资产周转率分别为 0.44 次/年、0.48 次/年和 0.39 次/年，总资产周转率偏低但逐年上升，主要是受存货周转率偏低影响。

总体来看，受土地开发成本核算模式的影响，公司的资产利用效率偏低。

（八）关联交易情况

1、发行人的控股股东及实际控制人

详见第四节“三、发行人的股权结构”。

2、发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

详见第四节“四、发行人的重要权益投资情况”。

3、发行人其他关联方情况

表 截至 2022 年末公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
珠海华发实业股份有限公司及其子公司	同一实际控制人
维业建设集团股份有限公司及其子公司	同一实际控制人
北京迪信通商贸股份有限公司及其子公司	同一实际控制人
华发物业服务集团有限公司及其子公司	同一实际控制人
珠海华发集团财务有限公司	同一实际控制人
香港华发投资控股有限公司	同一实际控制人
珠海铧创投资管理有限公司	同一实际控制人
珠海华发中演剧院管理有限公司	同一实际控制人
珠海华发体育运营管理有限公司	同一实际控制人
珠海华金普惠金融控股有限公司	同一实际控制人
珠海华发投资控股集团有限公司	同一实际控制人
珠海华发望海楼酒店有限公司	同一实际控制人
华金国际商业保理(珠海)有限公司	同一实际控制人
珠海产权交易中心有限责任公司	同一实际控制人
珠海铧灏投资控股有限公司	同一实际控制人
华金资产管理(深圳)有限公司	同一实际控制人
华发物业服务有限公司	同一实际控制人
珠海华发智汇湾运营管理有限公司	同一实际控制人
珠海华发产业园运营管理有限公司	同一实际控制人
珠海横琴新区丰铧股权投资基金管理有限公司	同一实际控制人
珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	同一实际控制人
珠海华发实体产业研究院有限公司	同一实际控制人
华金期货有限公司	同一实际控制人
珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	同一实际控制人
珠海城建资产经营管理有限公司	同一实际控制人
珠海城市建设集团有限公司	同一实际控制人
珠海发展投资基金管理有限公司	同一实际控制人

珠海华宜生态科技有限公司	同一实际控制人
珠海华发集团科技研究院有限公司	同一实际控制人
珠海城建地产开发有限公司	同一实际控制人
华金证券股份有限公司	同一实际控制人
珠海市工程监理有限公司	同一实际控制人
珠海华金融资担保有限公司	同一实际控制人
珠海城建投资开发有限公司	同一实际控制人
珠海华金小额贷款有限公司	同一实际控制人
横琴国际知识产权交易中心有限公司	同一实际控制人
裕发(澳门)有限公司	同一实际控制人
珠海华发科技产业集团有限公司	同一实际控制人
珠海市纺织工业集团公司	同一实际控制人
珠海华发数智技术有限公司	同一实际控制人
广东城智科技有限公司	同一实际控制人
珠海裕华聚酯有限公司	同一实际控制人
珠海铧寿开发建设有限公司	同一实际控制人
北京仲量联行物业管理服务有限公司	同一实际控制人
珠海华发市政综合服务有限公司	同一实际控制人
珠海华发楼宇电梯工程有限公司	同一实际控制人
珠海华发餐饮管理服务有限公司	同一实际控制人
上海华锴股权投资有限公司	同一实际控制人
珠海城建市政建设有限公司	同一实际控制人
珠海华发新能源服务有限公司	同一实际控制人
珠海华发体育发展有限公司	同一实际控制人
珠海情侣海岸建设有限公司	同一实际控制人
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	同一实际控制人
阳江华阳开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华润银行股份有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海农村商业银行股份有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
华实中建新科技(珠海)有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海横琴煤炭交易中心有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海琴发实业有限公司	实际控制人施加重大影响的企业

广东金融资产交易中心有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海正汉置业有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
横琴人寿保险有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
阳江华创开发建设管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海市碧湖房地产开发有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
横琴华通金融租赁有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
武汉中央商务区投资开发有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
武汉华发中城荟商业管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华方物业运营管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海华实医疗器械有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
金埔园林股份有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海市前沿技术研究院有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海市建设安全科学研究中心有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
珠海力合环保有限公司	实际控制人施加重大影响的企业

4、关联交易情况

公司与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。近三年具体关联交易情况如下：

（1）采购商品或接受服务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
华发股份及其子公司	设计、工程、顾问服务	66,332.53	88,522.81	165,829.89
维业股份及其子公司	工程服务	503,540.87	373,560.23	0.00
珠海华发集团财务有限公司	贷款利息支出	9,990.91	8,931.76	7,996.34
香港华发投资控股有限公司	资金拆借利息支出	11,361.86	12,046.68	12,152.52
珠海华发集团有限公司	资金拆借利息支出	32,844.69	3,260.07	10,268.93
香港华发投资控股有限公司	采购商品	-	17,104.57	32,383.73
华发物业服务及其子公司	服务费	9,691.52	5,660.30	2,081.91
其他华发集团及其子公司	服务费	6,828.21	4,939.27	303.40
华金资本及其子公司	服务费	-	0.00	290.11
其他联营及合营企业	服务费	24.66	-	-

合计		**640,615.25**	**514,025.69**	**231,306.83**

（2）销售商品或提供服务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
维业股份及其子公司	销售商品、服务	101,758.83	30,667.09	-
华发股份及其子公司	销售商品、服务	2,653.19	6,052.50	-
迪信通及其子公司	销售商品	899.12	57.68	-
华发集团及其他子公司	资金占用费	3,255.50	4,619.67	1,579.54
阳江华阳开发建设有限公司	资金占用费	705.65	2,394.47	2,216.44
珠海华发集团财务有限公司	存款利息	20,024.58	16,445.14	17,242.19
珠海华润银行股份有限公司	存款利息	0.73	544.21	1,366.30
珠海农村商业银行股份有限公司	存款利息	0.06	0.10	209.58
华发集团及其他子公司	服务	10,635.88	17,246.97	21,205.73
其他联营及合营企业	房地产销售	11,461.87	-	-
其他联营及合营企业	销售商品	257.96	1,587.14	-
其他联营及合营企业	服务	5,610.91	2,376.41	851.98
合计		**157,264.28**	**81,991.38**	**44,671.76**

（3）购买子公司

子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司与控股股东珠海华发集团有限公司签订股权转让协议，购买珠海城市建设集团有限公司 100.00%的股权，转让价格为 97.14 亿元。上述股权转让事宜已经国有资产监督管理机构批复，并办妥工商变更登记手续。

（4）与关联方货币资金往来

单位：万元

关联方名称	2022 年末余额	2021 年末余额
珠海华发集团财务有限公司*1	1,311,490.51	950,484.38
珠海华润银行股份有限公司*2	477.13	12.58
珠海农村商业银行股份有限公司*3	9.76	5.20

*1 本公司及下属公司本年度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 405,179,992,142.29 元，发生额减少 401,569,930,862.13 元。由于本公

司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

*2 本公司及下属公司本年度在珠海华润银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 168,617,721.49 元，发生额减少 163,972,238.46 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

*3 本公司及下属公司本年度在珠海农村商业银行股份有限公司的货币资金存款发生额增加 9,579,270.23 元，发生额减少 9,533,730.65 元。由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

（5）抵押与担保

1）截至2022年末本公司作为被保证担保方

单位：万元

担保方	债务类型	担保余额	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	14,500.00	2020/11/27	2023/11/27
珠海华发集团有限公司	借款	600.00	2021/5/31	2024/5/31
珠海华发集团有限公司	借款	29,800.00	2021/7/1	2024/7/1
珠海华发集团有限公司	借款	31,900.00	2022/5/31	2024/8/8
珠海华发集团有限公司	借款	40,900.00	2022/6/30	2024/8/8
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2022/7/1	2024/8/8
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2022/4/29	2023/4/28
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2022/8/31	2023/8/30
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2022/12/16	2023/11/28
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022/6/30	2023/6/29
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022/7/21	2023/7/20
珠海华发集团有限公司	借款	35,000.00	2022/5/30	2023/5/27
珠海华发集团有限公司	借款	9,231.95	2022/11/30	2023/11/29
珠海华发集团有限公司	借款	29,703.06	2022/2/25	2023/1/4
珠海华发集团有限公司	借款	48,079.89	2022/12/27	2023/12/13
珠海华发集团有限公司	借款	46,000.00	2020/2/13	2024/1/10
珠海华发集团有限公司	借款	428.56	2018/12/14	2028/12/14
珠海华发集团有限公司	借款	11,571.44	2019/1/3	2028/12/14
珠海华发集团有限公司	借款	8,000.00	2022/7/25	2023/7/25

担保方	债务类型	担保余额	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	8,000.00	2022/7/26	2023/7/25
珠海华发集团有限公司	借款	7,000.00	2022/1/24	2023/1/24
珠海华发集团有限公司	借款	7,000.00	2022/1/25	2023/1/24
珠海华发集团有限公司	借款	7,000.00	2022/10/27	2027/10/24
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2022/11/30	2027/10/24
珠海华发集团有限公司	借款	27,160.00	2022/3/16	2025/3/11
珠海华发集团有限公司	借款	6,790.00	2022/3/24	2025/3/11
珠海华发集团有限公司	借款	19,400.00	2022/3/25	2025/3/11
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2022/6/29	2023/6/29
珠海华发集团有限公司	借款	42.93	2021/9/29	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	19,995.00	2021/10/26	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	16,995.00	2021/11/26	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	4,995.00	2022/1/1	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	1,995.00	2022/1/14	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	32,000.00	2022/2/7	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	5,990.00	2022/4/28	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	3,995.00	2022/2/7	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	9,990.00	2022/6/9	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	13,000.00	2022/6/24	2026/9/29
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022/9/30	2027/9/30
珠海华发集团有限公司	借款	21,000.00	2021/1/1	2023/12/21
珠海华发集团有限公司	借款	6,920.00	2021/2/1	2023/12/21
珠海华发集团有限公司	借款	699.60	2021/7/13	2023/12/21
珠海华发集团有限公司	借款	517.00	2021/8/19	2023/12/21
珠海华发集团有限公司	借款	537.96	2021/10/20	2023/12/21
珠海华发集团有限公司	借款	7,740.00	2021/3/24	2023/12/24
珠海华发集团有限公司	借款	4,800.00	2021/4/21	2023/12/24
珠海华发集团有限公司	借款	6,600.00	2021/5/25	2023/12/24
珠海华发集团有限公司	借款	27,000.00	2022/1/12	2023/12/24
珠海华发集团有限公司	借款	15,900.00	2021/8/30	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	7,900.00	2021/10/29	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	7,900.00	2021/11/25	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	16,000.00	2022/3/18	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	10,400.00	2022/3/18	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	18,400.00	2022/2/28	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	10,790.00	2022/7/29	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	2,772.00	2022/9/30	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	3,366.00	2022/9/30	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	3,762.00	2022/9/30	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	借款	13,750.00	2021/1/1	2023/12/31
珠海华发集团有限公司	借款	28,500.00	2021/5/31	2024/5/31

担保方	债务类型	担保余额	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	38,000.00	2021/9/27	2024/9/26
珠海华发集团有限公司	借款	15,664.00	2022/1/21	2025/1/20
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2022/8/31	2024/11/14
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2022/8/22	2025/4/21
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2022/6/29	2023/6/28
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2022/8/31	2023/8/30
珠海华发集团有限公司	借款	49,000.00	2022/3/31	2023/3/30
珠海华发集团有限公司	借款	11,000.00	2022/6/29	2023/6/28
珠海华发集团有限公司	借款	36,000.00	2022/7/11	2023/7/10
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2022/12/20	2023/6/20
珠海华发集团有限公司	借款	24,000.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发集团有限公司	借款	49,700.00	2021/4/30	2024/4/30
珠海华发集团有限公司	借款	19,800.00	2021/9/30	2024/9/30
珠海华发集团有限公司	借款	57,100.00	2021/5/31	2024/5/31
珠海华发集团有限公司	借款	34,800.00	2021/11/30	2024/11/30
珠海华发集团有限公司	借款	37,107.86	2022/1/1	2025/1/1
珠海华发集团有限公司	借款	89,900.00	2022/3/31	2025/3/31
珠海华发集团有限公司	借款	500.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发集团有限公司	借款	500.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发集团有限公司	借款	19,700.00	2021/1/29	2024/1/29
珠海华发集团有限公司	借款	14,700.00	2021/6/29	2024/6/29
珠海华发集团有限公司	借款	29,700.00	2021/6/29	2024/6/29
珠海华发集团有限公司	借款	24,700.00	2021/8/27	2024/8/27
珠海华发集团有限公司	借款	19,800.00	2021/8/31	2024/8/31
珠海华发集团有限公司	借款	29,800.00	2021/9/30	2024/9/30
珠海华发集团有限公司	借款	29,800.00	2021/10/22	2024/10/22
珠海华发集团有限公司	借款	4,800.00	2021/7/1	2024/6/30
珠海华发集团有限公司	借款	28,467.20	2022/1/1	2025/1/1
珠海华发集团有限公司	借款	3,324.94	2022/1/1	2025/1/1
珠海华发集团有限公司	借款	41,900.00	2022/2/28	2025/2/28
珠海华发集团有限公司	借款	29,900.00	2022/3/31	2025/3/31
珠海华发集团有限公司	借款	57,900.00	2022/5/31	2025/5/31
珠海华发集团有限公司	借款	36,000.00	2022/9/30	2025/9/30
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2022/10/31	2025/9/30
珠海华发集团有限公司	借款	12,000.00	2021/4/30	2024/4/25
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2021/7/13	2024/4/25
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2022/9/30	2025/9/25
珠海华发集团有限公司	借款	11,807.60	2020/11/19	2035/8/16
珠海华发集团有限公司	借款	2,833.37	2021/1/12	2035/8/16
珠海华发集团有限公司	借款	870.11	2021/1/4	2035/8/16
珠海华发集团有限公司	借款	60,000.00	2020/11/24	2025/11/24

担保方	债务类型	担保余额	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	80,000.00	2020/11/13	2025/11/13
珠海华发集团有限公司	借款	25,000.00	2022/3/10	2025/3/10
珠海华发集团有限公司	融资租赁	29,500.00	2022/4/29	2027/4/29
珠海华发集团有限公司	借款	49,250.00	2021/12/17	2026/12/17
珠海华发集团有限公司	借款	59,100.00	2022/1/4	2026/12/17
珠海华发集团有限公司	借款	9,850.00	2022/1/24	2026/12/17
珠海华发集团有限公司	借款	9,800.00	2022/2/8	2026/12/17
珠海华发集团有限公司	保函	7,590.00	2022/4/21	2026/4/22
珠海华发集团有限公司	保函	11,390.00	2022/4/21	2026/4/22
珠海华发集团有限公司	保函	7,590.00	2022/4/21	2026/4/22
珠海华发集团有限公司	保函	11,390.00	2022/4/25	2026/4/23
珠海华发集团有限公司	保函	15,180.00	2022/4/25	2026/4/23
珠海华发集团有限公司	保函	3,790.00	2022/4/25	2026/4/23
珠海华发集团有限公司	保函	3,790.00	2022/4/25	2026/4/23
珠海华发集团有限公司	保函	7,590.00	2022/4/25	2026/4/23
珠海华发集团有限公司	保函	7,631.74	2022/4/25	2026/4/23
珠海华发集团有限公司	保函	8,066.87	2021/3/10	2025/1/31
珠海华发集团有限公司	保函	42,129.43	2021/3/15	2025/1/31
珠海华发集团有限公司	保函	12,592.61	2022/6/9	2023/3/8
珠海华发集团有限公司	保函	17,407.39	2022/9/27	2023/6/23
珠海华发集团有限公司	借款	29,000.00	2022/2/7	2037/2/7
珠海华发集团有限公司	借款	14,000.00	2022/3/7	2037/2/7
珠海华发集团有限公司	借款	17,000.00	2022/4/15	2037/2/7
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022/6/8	2023/6/7
珠海华发集团有限公司	借款	1,000.00	2022/6/30	2023/6/29
珠海华发集团有限公司	借款	1,000.00	2022/6/30	2023/6/29
珠海华发集团有限公司	借款	1,000.00	2022/11/14	2023/11/13
珠海华发集团有限公司	借款	1,000.00	2022/11/14	2023/11/13
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2022/5/25	2023/5/24
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022/4/24	2023/4/23
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2021/1/25	2024/1/24
珠海华发集团有限公司	借款	195,000.00	2022/7/29	2025/7/29
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2022/10/28	2023/10/27
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022/7/31	2023/7/30
珠海华发集团有限公司	借款	25,000.00	2022/11/7	2023/5/5
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2022/7/29	2023/7/28
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022/7/22	2023/7/21
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2022/3/11	2023/3/10
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2022/10/27	2023/10/26
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022/2/23	2023/2/22
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2022/2/22	2023/2/21

担保方	债务类型	担保余额	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	4,950.00	2022/6/14	2023/6/13
珠海华发集团有限公司	借款	2,050.00	2022/7/20	2023/7/19
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2022/7/28	2023/7/27
珠海华发集团有限公司	借款	69,990.00	2020/2/28	2023/2/28
珠海华发集团有限公司	借款	100,000.00	2020/3/27	2023/3/27
珠海华发集团有限公司	借款	120,000.00	2021/4/29	2024/4/29
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/8/25	2024/8/25
珠海华发集团有限公司	借款	49,600.00	2020/3/27	2023/3/27
珠海华发集团有限公司	借款	99,800.00	2020/3/31	2023/3/31
珠海华发集团有限公司	借款	1,541.00	2022/12/1	2024/12/1
珠海华发集团有限公司	借款	2,200.00	2022/12/22	2024/12/22
珠海华发集团有限公司	借款	5,500.00	2022/12/15	2024/12/15
珠海华发集团有限公司	借款	2,800.00	2022/12/12	2024/12/12
珠海华发集团有限公司	融资租赁	33,703.80	2022/5/27	2025/5/27
珠海华发集团有限公司	融资租赁	25,242.44	2022/5/30	2025/5/30
珠海华发集团有限公司	借款	49,186.72	2022/3/4	2023/2/21
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022/4/8	2023/4/8
珠海华发集团有限公司	借款	27,500.00	2022/2/24	2023/2/24
珠海华发集团有限公司	借款	100,000.00	2019/9/24	2026/9/24
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2020/9/22	2025/9/22
珠海华发集团有限公司	借款	7,461.00	2017/11/3	2031/8/7
珠海华发集团有限公司	借款	37,102.00	2017/11/3	2031/8/7
珠海华发集团有限公司	应付债券	89,666.20	2018/3/30	2023/3/30
珠海华发集团有限公司	应付债券	50,000.00	2019/12/4	2024/12/4
珠海华发集团有限公司	应付债券	200,000.00	2018/8/17	2023/8/17
珠海华发集团有限公司	借款	100,000.00	2021/9/10	2024/9/10
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/10/21	2023/10/19
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/4/7	2023/4/4
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2021/2/5	2023/1/27
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2022/12/14	2023/6/13
珠海华发集团有限公司	借款	9,700.00	2021/6/28	2026/6/27
珠海华发集团有限公司	借款	30,000.00	2021/8/27	2026/6/27
珠海华发集团有限公司	借款	10,300.00	2022/1/24	2026/6/27
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2022/3/11	2026/6/27
珠海华发集团有限公司	借款	8,800.00	2022/6/17	2026/6/27
珠海华发集团有限公司	借款	40,000.00	2022/11/28	2027/11/28
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2022/11/28	2027/11/28
珠海华发集团有限公司	借款	102.75	2020/12/4	2030/6/3
珠海华发集团有限公司	借款	590.19	2020/12/25	2030/6/24
珠海华发集团有限公司	借款	469.58	2021/1/22	2030/5/5
珠海华发集团有限公司	借款	29,808.09	2021/1/8	2030/5/5

担保方	债务类型	担保余额	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	1,186.78	2021/1/22	2030/5/5
珠海华发集团有限公司	借款	1,187.19	2021/2/3	2030/5/5
合计		**4,686,468.25**		

2）截至2022年末发行人作为抵押担保方

单位：万元

被担保方	债务类型	担保余额	担保起始日	担保终止日
珠海华发集团有限公司	借款	58,000.00	2022-4-29	2023-4-28
珠海华发集团有限公司	借款	12,000.00	2022-9-16	2023-9-15
珠海华发集团有限公司	借款	50,000.00	2022-11-30	2023-11-29
珠海华发集团有限公司	借款	19,700.00	2022-3-30	2023-1-9
珠海华发集团有限公司	借款	18,000.00	2022-1-27	2023-1-14
珠海华发集团有限公司	借款	70,000.00	2022-2-22	2023-1-9
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022-5-20	2023-5-18
珠海华发集团有限公司	借款	5,000.00	2022-1-27	2023-1-27
珠海华发集团有限公司	借款	5,000.00	2022-1-27	2023-1-27
珠海华发集团有限公司	借款	2,500.00	2022-1-27	2023-1-27
珠海华发集团有限公司	借款	10,000.00	2022-4-13	2023-4-13
珠海华发集团有限公司	借款	13,500.00	2022-4-13	2023-4-13
珠海华发集团有限公司	借款	20,000.00	2022-4-13	2023-4-13
珠海华发集团有限公司	借款	42,000.00	2022-6-30	2023-6-22
珠海华发投资控股集团有限公司	借款	40,000.00	2020-12-30	2023-12-30
珠海华发投资控股集团有限公司	借款	19,980.00	2021-2-24	2024-2-24
合计		**405,680.00**		

（6）关联方往来款

近三年末，发行人与关联方应收应付款项情况如下表所示：

表：近三年末发行人应收关联方款

单位：万元

项目名称	关联方	2022年末余额	2021年末余额	2020年末余额
应收账款	维业股份及其子公司	92.39	5,295.95	-
应收账款	华发股份及其子公司	1,497.68	-	-
应收账款	珠海铧创投资管理有限公司	1,407.17	2,184.77	37.14
应收账款	华实中建新科技（珠海）有限公司	1,777.29	1,656.74	-
应收账款	珠海华发中演剧院管理有限公司	854.80	1,139.52	230.00

项目名称	关联方	2022 年末余额	2021 年末余额	2020 年末余额
应收账款	珠海华发体育运营管理有限公司	1,086.27	1,100.89	2.50
应收账款	珠海华发集团财务有限公司	599.52	599.52	3.12
应收账款	珠海华金普惠金融控股有限公司	358.63	358.63	-
应收账款	珠海华发投资控股集团有限公司	179.17	338.42	94.04
应收账款	珠海横琴煤炭交易中心有限公司	312.63	312.63	-
应收账款	珠海华发望海楼酒店有限公司	258.40	270.72	-
应收账款	华金国际商业保理（珠海）有限公司	257.19	267.50	1.14
应收账款	珠海产权交易中心有限责任公司	245.95	247.04	2.29
应收账款	珠海铧灏投资控股有限公司	375.90	175.90	2.61
应收账款	华金资产管理（深圳）有限公司	275.58	127.07	4.70
应收账款	珠海华金小额贷款有限公司	150.00	-	-
应收账款	珠海市碧湖房地产开发有限公司	3.29	-	-
应收账款	横琴华通金融租赁有限公司	1.48	-	-
应收账款	珠海琴发实业有限公司	31.90	95.70	-
应收账款	珠海华发科技产业集团有限公司	-	78.83	19.78
应收账款	珠海华发集团有限公司	93.92	53.33	118.55
应收账款	华发物业服务及其子公司	71.94	49.04	3.61
应收账款	广东金融资产交易中心有限公司	42.27	42.27	-
应收账款	珠海华发智汇湾运营管理有限公司	-	16.80	-
应收账款	珠海华发产业园运营管理有限公司	-	8.15	8.39
应收账款	珠海横琴新区丰铧股权投资基金管理有限公司	-	7.56	0.72
应收账款	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	-	4.77	87.55
应收账款	珠海华发实体产业研究院有限公司	0.42	3.96	-
应收账款	华金期货有限公司	4.94	3.47	2.02
应收账款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	-	3.43	-
应收账款	珠海城建资产经营管理有限公司	-	1.87	-
应收账款	珠海正汉置业有限公司	-	1.81	-
应收账款	珠海城市建设集团有限公司	1.38	1.69	0.27
应收账款	珠海发展投资基金管理有限公司	5.42	1.61	1.71
应收账款	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	-	1.35	-
应收账款	珠海华宜生态科技有限公司	0.18	1.03	-
应收账款	珠海华发集团科技研究院有限公司	-	0.84	-
应收账款	珠海城建地产开发有限公司	-	0.78	-
应收账款	华金证券股份有限公司	4.77	0.72	-
应收账款	横琴人寿保险有限公司	0.14	0.55	9.25

项目名称	关联方	2022 年末余额	2021 年末余额	2020 年末余额
应收账款	珠海市工程监理有限公司	-	0.29	-
应收账款	阳江华创开发建设管理有限公司	0.20	0.20	1.80
应收账款	珠海华金融资担保有限公司	9.82	0.09	0.09
应收账款	珠海城建投资开发有限公司	-	0.05	-
应收账款	珠海情侣海岸建设有限公司	-	-	723.13
应收账款	珠海华发体育发展有限公司	-	-	403.35
应收账款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	-	-	201.43
应收账款	珠海华发海岛投资开发有限公司	-	-	185.48
应收账款	珠海华发市政综合服务有限公司	-	-	93.86
应收账款	珠海华金启元基金管理有限公司	-	-	15.79
应收账款	珠海华兆投资有限公司	-	-	6.53
应收账款	珠海华聚开发建设有限公司	-	-	5.57
应收账款	横琴国际知识产权交易中心有限公司	4.53	-	5.07
应收账款	珠海华发供应链金融服务有限公司	-	-	3.64
应收账款	珠海华发新科技投资控股有限公司	-	-	2.48
应收账款	裕发(澳门)有限公司	-	-	1.86
应收账款	珠海铧盈投资有限公司	-	-	1.71
应收账款	珠海华金领盛基金管理有限公司	-	-	1.47
应收账款	阳江华阳开发建设有限公司	-	-	1.02
应收账款	北京仲量联行物业管理服务有限公司	-	-	0.80
应收账款	珠海城市发展基金管理有限公司	-	-	0.55
应收账款	珠海横琴华发七弦琴知识产权服务有限公司	-	-	0.38
其他应收款	阳江华阳开发建设有限公司	14,602.80	14,075.80	13,344.80
其他应收款	裕发(澳门)有限公司	395.58	395.58	398.76
其他应收款	华发物业服务及其子公司	813.28	171.13	-
其他应收款	珠海华发中演剧院管理有限公司	-	93.65	3.75
其他应收款	珠海华发产业园运营管理有限公司	-	74.23	-
其他应收款	武汉中央商务区投资开发有限公司	29.73	16.92	-
其他应收款	武汉华发中城荟商业管理有限公司	4.58	4.58	-
其他应收款	华实中建新科技（珠海）有限公司	0.50	0.50	-
其他应收款	珠海华发海岛投资开发有限公司	-	-	32,000.00
其他应收款	珠海华聚开发建设有限公司	-	-	2,706.88
其他应收款	珠海华兆投资有限公司	-	-	1,462.24
其他应收款	珠海华发科技产业集团有限公司	50,056.66	-	2.65
其他应收款	珠海华金资产管理有限公司	-	-	1.94
其他应收款	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	-	-	0.03

项目名称	关联方	2022 年末余额	2021 年末余额	2020 年末余额
其他应收款	珠海华发集团财务有限公司	760.96	-	-
其他应收款	珠海市纺织工业集团公司	662.69	-	-
其他应收款	珠海华发投资控股集团有限公司	70.64	-	-
其他应收款	珠海华发投资控股集团有限公司	3.31	-	-
其他应收款	珠海华方物业运营管理有限公司	0.50	-	-
其他应收款	维业股份及其子公司	16,079.52	-	-
其他应收款	华发股份及其子公司	1,069.94	-	-
预付款项	珠海华发集团财务有限公司	11.77	2,849.15	2,786.39
预付款项	珠海华发数智技术有限公司	1,141.11	655.40	872.04
预付款项	珠海产权交易中心有限责任公司	1.46	12.38	0.10
预付款项	广东城智科技有限公司	190.28	155.10	-
预付款项	横琴人寿保险有限公司	-	6.13	-
预付款项	武汉华发中城荟商业管理有限公司	-	2.73	-
预付款项	珠海裕华聚酯有限公司	87,619.52	-	-
预付款项	横琴国际知识产权交易中心有限公司	1.49	-	-
预付款项	珠海华方物业运营管理有限公司	0.50	-	-
预付款项	华发股份及其子公司	160.00	-	-
合同资产	珠海铧寿开发建设有限公司	15.36	27.76	-
其他非流动资产	华发股份及其子公司	283.02	31,296.64	-
其他流动资产	阳江华阳开发建设有限公司	-	-	42,600.00
其他流动资产	珠海市纺织工业集团公司	-	63,892.00	59,306.47

表：发行人应付关联方款

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末余额	2021 年末余额	2020 年末余额
应付账款	维业股份及其子公司	156,775.95	120,322.39	
应付账款	珠海裕华聚酯有限公司		7,324.08	
应付账款	华发物业服务及其子公司	3,563.87	239.83	282.59
应付账款	华发股份及其子公司	5,920.83	160.00	65,993.20
应付账款	北京仲量联行物业管理服务有限公司		74.48	99.12
应付账款	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司		54.80	1,831.65
应付账款	珠海华发市政综合服务有限公司		20.28	
应付账款	珠海华发楼宇电梯工程有限公司		4.66	
应付账款	珠海华宜生态科技有限公司		0.94	
应付账款	珠海华发餐饮管理服务有限公司		0.65	
应付账款	珠海华实医疗器械有限公司		0.12	
应付账款	横琴国际知识产权交易中心有限公司		0.10	
应付账款	香港华发投资控股有限公司			564.72

项目名称	关联方	2022 年末余额	2021 年末余额	2020 年末余额
应付账款	华金金融（国际）控股有限公司			50.50
应付账款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司			0.24
应付账款	横琴人寿保险有限公司	10.42		
应付账款	金埔园林股份有限公司	207.09		
应付账款	珠海市工程监理有限公司	52.77		
应付账款	华金证券股份有限公司	565.00		
应付账款	珠海华发集团有限公司	18.00		
应付账款	珠海华发中演剧院管理有限公司	3.91		
应付账款	珠海华发产业园运营管理有限公司	179.20		
应付票据	珠海华发集团有限公司		10,000.00	
其他应付款	香港华发投资控股有限公司	171,434.00	184,287.69	174,295.89
其他应付款	珠海华发集团有限公司	483,186.45	136,926.99	54,562.33
其他应付款	华发股份及其子公司	4,864.30	13,027.26	
其他应付款	珠海情侣海岸建设有限公司		164.25	
其他应付款	横琴国际知识产权交易中心有限公司	118.63	121.57	121.57
其他应付款	横琴人寿保险有限公司	69.43	69.43	69.43
其他应付款	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司		37.43	44.33
其他应付款	珠海市前沿技术研究院有限公司	22.60	22.60	
其他应付款	珠海产权交易中心有限责任公司	99.84	18.64	107.14
其他应付款	上海华锴股权投资有限公司		18.42	
其他应付款	北京仲量联行物业管理服务有限公司		9.20	12.74
其他应付款	珠海华发楼宇电梯工程有限公司		6.69	
其他应付款	珠海华发数智技术有限公司	130.50	4.04	4.65
其他应付款	珠海华发市政综合服务有限公司		0.47	1.71
其他应付款	珠海城建市政建设有限公司	0.15	0.15	0.15
其他应付款	金埔园林股份有限公司		2.13	
其他应付款	珠海市工程监理有限公司	3.92	1.82	
其他应付款	珠海市建设安全科学研究中心有限公司		0.53	
其他应付款	珠海华发文教旅游产业发展有限公司			185.79
其他应付款	珠海华发体育运营管理有限公司			185.17
其他应付款	珠海华发物业管理服务有限公司			87.72
其他应付款	横琴华通金融租赁有限公司			58.45
其他应付款	珠海发展投资基金管理有限公司			51.31
其他应付款	珠海华发集团财务有限公司			36.40
其他应付款	珠海华濠国际会展有限公司			11.07
其他应付款	华金证券股份有限公司			3.48
其他应付款	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	21,800.83		
其他应付款	珠海华发新能源服务有限公司	2.00		
预收款项	珠海情侣海岸建设有限公司		226.30	
预收账款	珠海力合环保有限公司		66.65	66.37

项目名称	关联方	2022 年末余额	2021 年末余额	2020 年末余额
预收款项	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司		66.18	
预收款项	珠海市建设安全科学研究中心有限公司		0.72	
预收账款	广东金融资产交易中心有限公司			0.42
预收账款	阳江华阳招商咨询顾问有限公司			0.02
预收账款	珠海华发体育发展有限公司	50.99		
预收账款	维业股份及其子公司	4,088.84		
合同负债	珠海华发体育运营管理有限公司	42.57		
合同负债	珠海华金融资担保有限公司	16.16		
合同负债	珠海铧创投资管理有限公司	25.13		
合同负债	广东城智科技有限公司	324.87		
合同负债	维业股份及其子公司	5,641.04		
合同负债	华发股份及其子公司	1,267.01		
短期借款	珠海华发集团财务有限公司	532,000.00	424,000.00	415,500.00
长期借款	珠海华发集团财务有限公司	100,000.00		
租赁负债	华发股份及其子公司	1,129.48	611.24	636.21
租赁负债	珠海华发集团有限公司	148.17	272.61	51.92
租赁负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	31.45	65.15	
一年内到期的非流动负债	华发股份及其子公司	1,763.74	325.01	220.02
一年内到期的非流动负债	珠海华发集团有限公司	175.47	148.35	31.57
一年内到期的非流动负债	武汉中央商务区投资开发有限公司	61.17	59.98	

（九）对外担保情况

截至2023年9月末，发行人对外担保金额1,165,960.00万元，占发行人净资产的比例为17.02%，主要是为珠海华发集团有限公司及珠海华发投资控股集团有限公司融资提供抵押担保。

表 截至 2023 年 9 月末对外担保明细表

单位：万元

被担保方	保证人	期末担保金额	担保起始日	担保到期日
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	58,000.00	2023/6/1	2025/5/31
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	12,000.00	2023/9/15	2024/9/14
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司/珠海市高新总部基地建设发展有限公司/珠海华缤开发建设有限公司/珠海华淇开发建设有限	50,000.00	2022/11/30	2023/11/29

	公司/珠海华霆开发建设有限公司			
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司/珠海市高新总部基地建设发展有限公司/珠海华缤开发建设有限公司/珠海华淇开发建设有限公司/珠海华霆开发建设有限公司	25,000.00	2023/1/19	2024/1/15
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司/珠海市高新总部基地建设发展有限公司/珠海华缤开发建设有限公司/珠海华淇开发建设有限公司/珠海华霆开发建设有限公司	70,000.00	2023/1/12	2024/1/10
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司/珠海市高新总部基地建设发展有限公司/珠海华缤开发建设有限公司/珠海华淇开发建设有限公司/珠海华霆开发建设有限公司	70,000.00	2023/1/6	2024/1/5
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司/珠海市高新总部基地建设发展有限公司/珠海华缤开发建设有限公司/珠海华淇开发建设有限公司/珠海华霆开发建设有限公司	3,000.00	2023/8/31	2024/8/29
珠海华发集团有限公司	珠海华翼开发建设有限公司	200,000.00	2023/3/31	2026/3/30
珠海华发集团有限公司	广东富源实业集团有限公司/珠海华勤开发建设有限公司/珠海华发体育发展有限公司	100,000.00	2023/3/30	2025/3/30
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	12,500.00	2023/1/10	2024/1/9
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	37,500.00	2023/4/19	2024/4/18
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	10,000.00	2023/2/23	2024/2/20
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	10,000.00	2023/2/23	2024/2/20
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	10,000.00	2023/2/23	2024/2/20
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	10,000.00	2023/2/23	2024/2/20
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	6,000.00	2023/9/25	2023/12/25
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	31,000.00	2023/7/7	2023/12/27
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	31,000.00	2023/7/7	2023/12/27
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	20,000.00	2023/3/17	2024/3/17
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	26,000.00	2023/3/17	2024/3/17
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	30,000.00	2023/3/16	2024/3/16
珠海华发集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	34,000.00	2023/3/16	2024/3/16
珠海华港产业新空间投资开发有限公司	珠海华发综合发展有限公司	100,000.00	2023/6/8	2024/5/30
珠海华蔚开发建设有限公司	珠海华发综合发展有限公司	40,000.00	2023/6/30	2043/6/30
珠海华乐产业新空间投资开发有限公司	珠海华发综合发展有限公司	20,000.00	2023/9/26	2043/9/14
珠海华发集团有限公司	珠海华发综合发展有限公司	50,000.00	2023/2/23	2028/2/23

珠海华发集团有限公司	珠海华发综合发展有限公司	40,000.00	2023/3/14	2028/2/23
珠海华发投资控股集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	39,990.00	2020/12/30	2023/12/30
珠海华发投资控股集团有限公司	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	19,970.00	2021/2/24	2024/2/24
合计		**1,165,960.00**		

截至募集说明书签署日，上述被担保企业无不利变化出现。

（十）未决诉讼、仲裁情况

截至募集说明书签署之日，发行人不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

（十一）受限资产情况

截至 2023 年 9 月末，发行人资产受限总额为 3,177,306.95 万元，占净资产的比例为 46.38%，主要由存货、货币资金、固定资产等构成。

表 截至 2023 年 9 月末公司资产受限情况

单位：万元

项目	余额	受限原因
应收账款	69,261.43	借款设定质押
固定资产	500,387.68	借款设定抵押/有限产权的人才住房
无形资产	939.20	借款设定抵押
投资性房地产	163,535.18	借款设定抵押
存货	2,054,287.88	借款设定抵押
货币资金	211,377.04	受限制的货币资金/保证金
交易性金融资产	78,000.00	开具银承设定质押
其他非流动资产	99,518.55	土地用途受限
合计	**3,177,306.95**	

除上述受限资产外，发行人还存在部分未来收益权质押及融资租赁事项。

（十二）重大投资理财产品情况

截至 2023 年 9 月末，发行人持有重大投资理财产品如下：

表：发行人重大投资理财产品表

单位：万元

产品类型	名义本金	2023 年 1-9 月盈亏情况
结构性存款	78,000.00	1,236.95
合计	**78,000.00**	**1,236.95**

第六节 发行人信用状况

一、发行人的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《珠海华发综合发展有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本次债项无评级。

发行人主体信用等级AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、城市运营业务存在较大的资本支出压力。

截至2023年3月底，公司在建土地一级开发项目和经营性项目未来分别尚需投资20.84亿元和387.90亿元。

2、债务规模大幅增长，存在集中兑付压力。

截至2023年3月底，公司全部债务694.00亿元，较2020年底增加306.73亿元。公司短期债务占比较高，存在集中兑付压力。

（三）报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人2020年至今主体评级为AAA，未发生变动。

表：发行人2020年至今评级情况

评级日期	评级机构	编号	主体评级	评级展望	评级观点
2023-7-31	联合资信评估	联合【2023】7319 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）的信用评级为 AAA，评级展望为稳定。
2023-7-7	联合资信评估	联合【2023】6011 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）的信用评级为 AAA，评级展望为稳定。
2023-6-16	联合资信评估	联合【2023】4207 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，维持“18 华综 01”“G19 华综 1”“20 华综 Y2”“20 华综 Y3”“22 华综 01”“23 华综 01”和“23 珠海华发 MTN001”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。
2023-6-7	联合资信评估	联合【2023】3133 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）的信用评级为 AAA，评级展望为稳定。
2023-2-6	联合资信评估	联合【2023】417 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级为 AAA，评级展望为稳定。
2022-11-4	联合资信评估	联合【2022】9934 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司 2023 年度第一期中期票据的信用评级为 AAA，评级展望为稳定。
2022-6-21	联合资信评估	联合【2022】4378 号	AAA	稳定	确定维持珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

2022-1-11	联合资信评估	联合【2022】77 号	AAA	稳定	确定维持珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。
2021-6-7	联合资信评估	联合【2021】3466 号/3467 号	AAA	稳定	确定维持珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。
2021-5-28	联合资信评估	联合【2021】3465 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级为 AAA。
2020-11-26	联合资信评估	联合【2020】4447 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司公开发行的 2020 年可续期公司债券（第四期）信用等级为 AAA。
2020-09-17	联合评级	联合【2020】3041 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司公开发行的 2020 年可续期公司债券（第三期）信用等级为 AAA。
2020-07-29	联合评级	联合【2020】2321 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司公开发行的 2020 年可续期公司债券（第二期）信用等级为 AAA。
2020-07-03	联合资信评估	联合【2020】2062 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司发行的“15 珠海华发 MTN003”、“16 珠海华发 MTN001”和“16 珠海华发 MTN002”的信用等级为 AAA。
2020-06-22	联合评级	联合【2020】1721 号	AAA	稳定	珠海华发综合发展有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。珠海华发综合发展有限公司公开发行的“16 华综 01”“16 华综 02”“18 华综 01”“G18 华综 1”“G19 华综 1”及“20 华综 Y1”信用等级为 AAA。

二、发行人其他信用状况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人在各大银行等金融机构的信用情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2023 年 9 月末，发行人共获得各银行授信额度 1,031.43 亿元，其中已使用额度为 528.22 亿元，未使用额度为 503.21 亿元。发行人与国内多家金融机构合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

表：截至 2023 年 9 月末银行授信情况表

单位：亿元

序号	金融机构	授信额度	已用额度	未使用额度
1	中信银行	223.80	139.53	84.27
2	平安银行	108.00	16.29	91.71
3	中国银行	85.34	33.73	51.61
4	交通银行	70.10	32.32	37.78
5	兴业银行	69.50	52.95	16.55
6	广发银行	68.70	42.80	25.90
7	浦发银行	60.35	25.50	34.85
8	农业发展银行	39.70	8.09	31.61
9	邮政储蓄银行	36.50	15.69	20.81
10	国家开发银行	30.40	29.90	0.50
11	建设银行	29.00	13.00	16.00
12	东莞银行	26.00	12.03	13.97
13	广州农村商业银行	22.50	14.10	8.40
14	厦门国际银行	20.50	15.19	5.32
15	光大银行	20.00	11.00	9.00
16	工商银行	17.20	10.23	6.97
17	民生银行	15.00	5.00	10.00
18	进出口银行	13.06	9.90	3.16
19	东亚银行	13.00	2.86	10.14
20	华夏银行	10.00	4.40	5.60
21	渤海银行	8.28	3.28	5.00
22	顺德农商行	7.20	4.40	2.80
23	汇丰银行	7.00	4.07	2.93
24	北京银行	5.00	5.00	0.00
25	东莞农商行	4.30	3.46	0.84
26	浙商银行	4.20	4.20	0.00
27	长沙银行	4.00	0.00	4.00

28	澳门国际银行	3.50	3.32	0.18
29	华侨永亨	2.80	2.50	0.30
30	创兴银行	2.00	2.00	0.00
31	南洋商业银行	2.00	1.00	1.00
32	宁波银行	2.00	0.00	2.00
33	杭州银行	0.50	0.50	0.00
合计		**1,031.43**	**528.22**	**503.21**

根据人行征信系统查询结果，发行人近三年及一期的银行贷款都按期还本付息，不存在拖欠利息和本金的情形。

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

1、截至募集说明书签署日，公司共有7期公司债、1期债务融资工具尚处于存续期，已发行尚未兑付的余额为68.9亿元。

表　发行人债务融资工具情况明细表

单位：亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	G19 华综 1	2019-12-02	-	2024-12-04	5 年	5.00	4.17%	5.00
2	23 华综 01	2023-02-22	2026-02-22	2028-02-22	3+2 年	10.00	4.19%	10.00
3	22 华综 01	2022-01-20	-	2027-01-20	3+2 年	10.00	3.39%	10.00
4	23 华综 02	2023-05-31	2026-05-31	2028-05-31	3+2 年	10.00	3.50%	10.00
5	G23 华综 01	2023-06-19	2026-06-19	2028-06-19	3+2 年	3.90	3.47%	3.90
6	23 华综 03	2023-7-18	2026-7-18	2028-7-18	3+2 年	10.00	3.43%	10.00
7	23 华综 04	2023-8-8	2026-8-8	2028-8-8	3+2 年	10.00	3.37%	10.00
公司债券小计						**58.90**		**58.90**
1	23 珠海华发 MTN001	2023-03-23	-	2028-03-23	3+2 年	10.00	3.90%	10.00
债务融资工具小计						**10.00**		**10.00**
合计						**68.90**		**68.90**

2、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

3、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，公司商业信用良好，签署的业务合同均合法、有效，并且均能够按照合同约定正常履行，不存在重大违约情形，且与客户、供应商建立良好合作关系，不存在潜在纠纷及争议。

第七节 增信情况

本次债券无担保。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债所应缴纳的税款由投资者承担。本次公司债的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税务分析”是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本“税务分析”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、投资者所缴纳的税项

（一）增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，以下简称“《增值税通知》”），中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用 6%税率，小规模纳税人适用 3%征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

（二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《印花税法》规定缴纳印花税。《印花税法》所称证券交易，是指转让在依

法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

二、声明

上述税项说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

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

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下（至少包括未公开信息的传递、审核、披露流程；信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障；董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；对外发布信息的申请、审核、发布流程；涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度）：

（一）总则

为加强珠海华发综合发展有限公司（以下简称“公司”）信息披露工作管理，规范公司的信息披露行为，保证公司真实、准确、完整地披露信息，确保信息披露的公平性，维护公司公司债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法（2023 年修订）》、《公司债券上市规则》等法律法规以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的有关规定和《公司章程》等规定，特制订《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》。

《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》对公司股东、全体董事、监事、董事会秘书、经营管理层和公司各部门、下属公司负责人及公司相关人员有约束力。

（二）基本原则和一般规定

公司应当根据法律、法规、部门规章等相关规定，履行信息披露义务。

公司进行信息披露应遵循的原则：

1、及时披露所有对公司公司债券可能产生重大影响的信息；

2、确保信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

3、公平信息披露。

公司发生的或与之有关的事件没有达到《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》规定的披露标准，或者《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》没有具体规定，但中国证监会或者公司董事会认为该事件对公司公司债券交易价格可能产生较大影响的，公司应当按照《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》的规定及时披露相关信息。

公司应主动与投资者、中介服务机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

（三）信息披露的内容

公司公开信息披露的内容包括但不限于：

（1）涉及公司债券发行及上市的相关公告，如募集说明书、发行公告等；

（2）定期报告；

（3）债券存续期内兑付息；

（4）临时信息披露。

1、公司债券的发行或上市

（1）公司应当按照中国证监会有关规定，编制并及时披露涉及公司债券发行的相关公告。

（2）公司应通过中国证监会认可的网站和/或媒体公布当期发行文件。发行文件至少包括以下内容：

1）证监会/国务院有关主管部门批文；

2）发行公告；

3）募集说明书；

4）信用评级报告。

其他公告文件及刊登要求依据交易所业务指南及管理办法进行补充及相应披露，非公开发行公司债券按照中国证监会及交易所的相关规定执行。

2、定期报告

（1）公开发行公司债券在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告。非公开发行公司债券信息披露的时点、内容，按照募集说明书的约定进行披露。

（2）定期报告格式参照证监会关于公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则。

（3）公司预计不能在规定期限内披露定期报告的，应当及时向中国证监会报告，并公告不能按期披露的原因、解决方案及延期披露的最后期限。

（4）公司董事、监事、经营管理层应当对定期报告签署书面确认意见。董事、监事、经营管理层对定期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或者存在异议的，应当陈述理由和发表意见，并予以披露。

（5）定期报告经审议后，公司应当及时披露。年度报告披露时点在每一会计年度结束之日起 4 个月内，半年报披露时点为每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内。

（6）资信评级机构为公开发行公司债券进行信用评级，应当符合以下规定：

1）按照规定或约定将评级信息告知发行人，并及时向市场公布首次评级报告、定期和不定期跟踪评级报告；

2）在债券有效存续期间，应当每年至少向市场公布一次定期跟踪评级报告；

3）应充分关注可能影响评级对象信用等级的所有重大因素，及时向市场公布信用等级调整及其他与评级相关的信息变动情况，并向证券交易所或其他证券交易所报告。

（7）定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

3、债券存续期内兑付息

（1）在债权登记日前，公司应披露付息或本金兑付等有关事宜。

（2）债券附利率调整条款的，在利率调整日前，应及时披露利率调整相关事宜。

（3）债券附赎回条款的，在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，及时披露债券赎回的情况及其影响。

（4）债券附回售条款的，在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，及时披露债券回售情况及其影响。

（5）债券附发行人续期选择权的，于续期选择权行权年度按照约定及时披露是否行使续期选择权。其他兑付息阶段性文件依据交易所业务指南及管理办法进行补充及相应披露。

4、临时信息披露

（1）在公司债券存续期内，公司发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，重大事项包括但不限于：

1）公司生产经营状况发生重大变化；

2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

3）公司涉及需要说明的市场传闻；

4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；

6）公司发生重大资产报废；

7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；

10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

11）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

12）公司股权、经营权涉及被委托管理；

13）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；

14）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

15）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

16）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

17）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

18）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

19）公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

20）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

21）公司涉及重大诉讼、仲裁；

22）公司分配股利；

23）公司名称变更；

24）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

25）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

26）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

27）其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

其他依据证监会相关法律法规中发生的需要不定期信息披露的事项依据相关规定进行披露。

（四）信息披露工作的管理

1、公司信息披露工作由董事会统一领导和管理。

2、公司指定高级管理人员为公司信息披露的直接责任人，董事会秘书负责办理信息披露事务。公司董事、监事、高级管理人员和本公司其他人员，未经相关审批，不得对外发布公司未披露信息。

3、董事会秘书在信息披露中主要职责如下：

（1）汇集公司应予披露的信息并报告董事会；

（2）协调和组织公司信息披露事务，包括建立和完善信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系股东、向投资者提供公司公开披露的资料；

（3）有权参加股东会、董事会会议和经营管理层相关会议，列席涉及信息披露的有关会议。有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。公司在作出重大决定之前，应从信息披露角度征询董事会秘书的意见；

（4）负责办理公司信息对外公布等相关事宜；

（5）负责信息的保密工作，制定保密措施。内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清；

（6）中国证监会及交易所等要求履行的其他职责。

4、公司董事、监事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

5、公司监事应当对公司董事、经营管理层履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

6、经营管理层应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件进展或者变化情况及其他相关信息。

7、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。董事、监事、经营管理层，不得以任何理由拒绝对公司定期报告签署书面意见影响定期报告的按时披露。

8、公司各部门，各全资、控股、参股企业的信息披露责任：

（1）公司各部室，各全资、控股、参股企业在做出重大决策之前，应当从信息披露角度征询董事会秘书的意见，并随时报告进展情况。

（2）公司各部室，各全资、控股、参股企业的主要负责人及其相关工作人员等，对公司信息披露工作有配合、协助的义务。

（五）对外信息披露的程序

董事会秘书依据《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》对外披露信息前，按公司规定呈报审批。

公司相关部门对外报送信息后，应将对外报送信息的呈报审批资料留底备查。

公司各部门及控股子公司在执行对外信息披露时，应严格执行《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》的相关条款，同时督促外部单位或个人遵守《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》的相关条款。

（六）信息披露的责任划分及追究

董事的责任：

1、公司董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、未经董事会决议或董事长授权，董事个人不得代表公司或董事会向股东和媒体发布、披露公司未经公开披露过的信息。

监事的责任：

1、监事会需要通过媒体对外披露信息时，须将拟披露的监事会决议及说明披露事项的相关附件交由董事会秘书办理具体的披露事务。

2、公司监事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

3、监事会以及监事个人不得代表公司向股东和媒体发布和披露（非监事会职权范围内）公司未经公开披露的信息。

公司股东等相关信息披露义务人，应当按照有关规定履行信息披露义务，并配合公司做好信息披露工作，及时告知公司已发生或拟发生的重大事件，并在正式公告前不对外泄露相关信息。

信息披露重大差错的相关责任人根据情节轻重，给予以下处分：

1、责令改正并作出检讨；

2、在公司内部进行通报批评；

3、调离岗位、停职、降职、撤职；

4、赔偿因其过错给公司造成的损失；

5、解除劳动合同；

6、符合法律、法规、规范性文件及公司规章制度的其他形式。

7、以上处分可以单处或并处。

（七）信息披露的媒体

公司应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站，同时将披露的信息和信息摘要刊登在中国证监会指定的报刊和网站，供公众查阅。

（八）保密措施

1、公司董事、监事、经营管理层及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员在信息披露前，负有保密义务。

2、公司应加强未公开重大信息内部流转过程中的保密工作，尽量缩小接触未公开重大信息的人员范围，并保证其处于可控状态。

3、公司及相关信息披露义务应对内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄露未公开重大信息。

4、由于有关人员失职导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失时，公司有权对该责任人给予批评、警告直至解除职务，并且可以要求其承担损害赔偿责任。

（九）附则

1、《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》未尽事宜按法律、法规、证监会的规范性文件及《公司章程》的规定执行。

2、《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》由董事会负责解释，经董事会审议通过后生效。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

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

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人作出资信维持承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（一）如发行人违反偿债保障措施承诺且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、偿债资金主要来源

本次债券的偿付资金主要来源于公司经营活动产生的现金流流入以及公司的净利润。报告期内，发行人经营活动产生的现金流入分别为 518.54 亿元、796.64 亿元、647.35 亿元和 606.61 亿元，净利润分别为 8.60 亿元、20.35 亿元、19.50 亿元和 14.44 亿元。

同时发行人充足的货币资金能够为本次债券的偿付提供有效的补充。截至 2023 年 9 月末，发行人货币资金余额为 139.30 亿元，占公司总资产的比重为

7.42%，其中非受限货币资金约 118.16 亿元。另一方面，发行人畅通的融资渠道也能为本次债券的偿付提供一定的支撑。截至 2023 年 9 月末，发行人共获得各银行授信额度 1,031.43 亿元，未使用额度为 503.21 亿元，尚未使用的授信额度充足。得益于优良的企业资质和高信用价值，公司可以通过畅通的直接、间接融资渠道来补充偿债资金。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、本次债券违约的情形

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的

二、针对发行人违约的违约责任及其承担方式

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（一）继续履行。本期债券构成上述第6项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

（一）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（二）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、争议解决方式

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十二节 持有人会议规则

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》（以下简称《债券持有人会议规则》）。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

1、本次债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》“第二章 债券持有人会议的权限范围”第2条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

1）变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

2）变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

3）变更债券投资者保护措施及其执行安排；

4）变更募集说明书约定的募集资金用途；

5）其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

（4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

1）发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

2）发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

3）发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

4）发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

5）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

6）发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

7）增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

8）发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（5）发行人提出重大债务重组方案的；

（6）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》“第二章 债券持有人会议的权限范围”第2条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过15个交易日。

2、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管

理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举1名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3、受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（三）议案的提出与修改

1、提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2、召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3、受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的

机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

4、债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

1）特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

2）授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

5、召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

6、提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（四）债券持有人会议的通知、变更及取消

1、召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

2、根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3、召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

4、债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

5、召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

6、已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第三章第3条的约定。

7、债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第四章第1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

8、因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第四章第1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

（1）前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

（2）本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

（3）本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

（4）本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3、本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第三章第1条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经召集人同意，本次债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

5、资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6、债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

（1）召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

（2）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

（3）享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

（4）享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

（六）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

（1）发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

（2）本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

（3）债券清偿义务承继方；

（4）其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生《债券持有人会议规则》第三章第2条约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（七）债券持有人会议决议的生效

1、债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第二章第2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

（2）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（3）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（4）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

（5）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

（6）拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的；

（7）拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

2、除《债券持有人会议规则》第四章第3条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第二章第2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第四章第1条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（八）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（4）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（九）特别约定

1、关于表决机制的特别约定

因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

2、简化程序

（1）发生《债券持有人会议规则》第二章第2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

1)发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

2）发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的5%的；

3）债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

4）债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

5）受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

6） 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

（2）发生《债券持有人会议规则》第6.2.1条a项至c项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个

交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第4.3.2条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3、发生《债券持有人会议规则》第6.2.1条d项至f项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

（十）违约责任

1、以下事件构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

2、违约责任及免除

（1）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本次债券构成《债券持有人会议规则》第7.1条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

【宽限期】当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本次债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起90自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

3、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

4、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（十一）附则

1、《债券持有人会议规则》自本次债券发行完毕之日起生效。

2、发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策后，按照本规则2.2条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

3、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

4、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

5、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

6、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

1、债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：万媛媛、何世伟

电话：020-32258106

传真：020-66609961

2、《债券受托管理协议》签订情况

根据发行人与中信证券签署的《债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

发行人根据《债券受托管理协议》的规定聘任中信证券作为本次债券全体债券持有人的债券受托管理人，中信证券接受该聘任。中信证券拥有并承担本次债券条款和《债券受托管理协议》赋予其的作为债券受托管理人的权利和义务。在本次债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的最大利益及合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，中信证券在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

中信证券与发行人签订《债券受托管理协议》并作为本次公司债券的主承销商之外，受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

三、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

一、发行人的权利与义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本次债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本次债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

4、本次债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5、本次债券存续期内，发生可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（1）到（31）项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

（1）发行人生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（3）发行人涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；

（4）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

（5）发行人放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；

（6）发行人发生重大资产报废；

（7）发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

（8）发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

（9）发行人一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移发行人债券清偿义务；

（10）发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；

（11）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者发行人成立债权人委员会的；

（12）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（13）发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；

（14）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（15）发行人分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；

（16）发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（17）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的公司信用类债券业务相关的处分，或者发行人或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为；

（18）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

（19）发行人法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（20）发行人在 1 个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动；或者本次债券存续期内，发行人变更信息披露事务负责人的；

（21）发行人作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

（22）发行人 1 个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产 10%的；

（23）发行人名称或者注册地址变更；

（24）发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（25）发行人境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对发行人或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；

（26）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（27）发行人拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（28）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（29）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（30）本次债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（31）其他可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

（1）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“发行人”包括根据监管规则所指的发行人、发行人子公司、发行人重要子公司、发行人控股股东、发行人实际控制人或其他相关关联方等。上海证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

发行人应按月向受托管理人出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

7、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加担保，并履行《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人无法按时偿付本次债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

本次债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

10、发行人应对受托管理人履行《受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人（卢安怡，融资经理，0756-8131936）负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在3个工作日内通知受托管理人。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束

且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本次债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本次债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

13、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

14、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

15、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

16、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

17、一旦发生《受托管理协议》“第三条 发行人的权利与义务”第 5 条约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

18、发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

19、发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

20、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

21、发行人应当根据《受托管理协议》相关规定向受托管理人支付本次债券受托管理费和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行《受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本次债券的到期本息。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由受托管理人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

22、发行人应当履行《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（二）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《受托管理协议》“第三条 发行人的权利与义务”第5条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每半年度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每季度调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）每半年度对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）每半年度约见发行人或者增信主体进行谈话；

（6）每半年度对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每季度查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每季度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。受托管理人应当监督本次债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

在本次债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

5、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本次债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

6、受托管理人应当每年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

7、出现《受托管理协议》“第三条 发行人的权利与义务”第5条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并

根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

10、受托管理人应当至少在本次债券每次兑付兑息日前二十个交易日（不少于二十个交易日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

11、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行《受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

12、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

13、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有

效期内妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

14、本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对受托管理人采取上述措施进行授权。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。受托管理人接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，受托管理人应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

（1）债权人委员会的职能、成员范围；

（2）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；

（3）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；

（4）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；

（5）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；

（6）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；

（7）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；

（8）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；

（9）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

发行人应当协调债权人委员会的成员机构向受托管理人提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

15、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

17、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

18、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、受托管理人有权依据《受托管理协议》的规定获得受托管理报酬，受托管理报酬包含在发行人向受托管理人支付的承销费中一并收取。

20、如果发行人发生《受托管理协议》“第三条 发行人的权利与义务”第5条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

21、受托管理人有权行使《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，并在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；

（6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）偿债能力和意愿分析；

（9）发行人信息披露义务履行的核查情况；

（10）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、本次债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（1）受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突的；

（2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

（4）出现第“第三条 发行人的权利与义务”第5条相关情形的；

（5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施及相应成效（如有）等。

4、如果本次债券停牌，发行人未按照第 3.12 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后 2 个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候 1）向任何其他客户提供服务，或者 2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者 3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：受托管理人承担《受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；受托管理人承担《受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《受托管理协议》无关的任何其他人；相关保密信息不被受托管理人用于《受托管理协议》之外的其他目的；防止与《受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或受托管理人任何一方违反《受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（五）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的国有控股有限责任公司；

（2）发行人签署和履行《受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行《受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本次债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任）。

（七）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《受托管理协议》的目标无法实现，则《受托管理协议》提前终止。

（八）违约责任

1、受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

3、违约责任及免除

（1）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1）继续履行。本次债券构成第10.2条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

【宽限期】当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本次债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起90自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

（2）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

4、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（九）法律适用和争议解决

1、《受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对协议各方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

（十）协议的生效、变更及终止

1、《受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本次债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对《受托管理协议》双方具有约束力。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《受托管理协议》具有同等效力。

3、受托管理协议》在以下情形下终止：

（1）发行人履行完毕本次债券项下的全部本息兑付义务；

（2）债券持有人或发行人按照《受托管理协议》约定变更受托管理人；

（3）本次债券未能发行完成或因不可抗力致使《受托管理协议》无法继续履行；

（4）出现《受托管理协议》约定其他终止情形导致《受托管理协议》终止。

（十一）通知

1、在任何情况下，《受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：广东省珠海市昌盛路155号

发行人收件人：卢安怡

发行人传真：0756-8131936

受托管理人通讯地址：广州市天河区临江大道395号合利天德广场1号楼9楼

受托管理人收件人：万媛媛、何世伟

受托管理人传真：020-66609961

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据《受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

第十四节 本次债券发行的有关机构及利害关系

一、发行人

名称：珠海华发综合发展有限公司

住所：珠海市昌盛路155号湾仔南湾大道北侧珠海威尔药业有限公司实验楼二楼214室

法定代表人：许继莉

联系人：卢安怡

电话：0756-8131936

传真：0756-8131936

邮政编码：519000

二、承销机构

（一）牵头承销机构

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址：北京市朝阳区建外街道景辉街16号院1号楼泰康集团大厦8层

法定代表人：王常青

经办人员：焦希波、李谦、张仲、刘逍、张俊逸

联系电话：010-56051978

传真：010-56160130

邮政编码：100101

（二）联席承销机构

1、名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：朱健

办公地址：上海市静安区新闸路669号博华广场33层

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙、肖家晨、康樊

电话：021-38676666

传真：021-38670666

2、名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：广州市天河区临江大道395号合利天德广场1号楼9楼

法定代表人：张佑君

经办人员：万媛媛、何世伟、林兆伟、李天瀛

联系电话：020-32258106

传真：020-66609961

邮政编码：510623

3、名称：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

办公地址：广东省广州市天河区马场路26号广发证券大厦43楼

法定代表人：林传辉

经办人员：陈洁怡、李曼佳、商倩倩、赵国雄、唐咏家

联系电话：020-66338888

传真：020-87553600

邮政编码：510627

4、名称：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

办公地址：上海市浦东新区潍坊新村街道浦电路360号陆家嘴投资大厦13层

法定代表人：王洪

经办人员：杨潇、江浏、张天骄、陈子彦

联系电话：010-59013929

传真：010-59013945

邮政编码：200122

5、名称：华金证券股份有限公司

住所：上海市静安区天目西路128号19层1902室

法定代表人：燕文波

经办人员：刘伊宁、郭睿娴、夏德胜

办公地址：上海市静安区天目西路128号19层1902室

联系电话：021-20655588

传真：021-62447572

邮政编码：200127

（三）簿记管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

经办人员：焦希波、李谦、张仲、刘逍、张俊逸

联系地址：北京市朝阳区建外街道景辉街16号院1号楼泰康集团大厦8层

联系电话：010-56051978

传真：010-56160130

邮政编码：100101

三、律师事务所

名称：广东恒益律师事务所

地址：中国广州市天河区珠江新城珠江东路6号周大福金融中心34楼

负责人：欧阳奕

联系人：吴肇棕、黄卫

电话：13570035968

传真：020-83150222

邮政编码：510050

四、会计师事务所

名称：致同会计事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

执行事务合伙人：徐华

联系人：王淑燕、樊文景

电话：王淑燕

传真：0756-2611665

邮政编码：0756-2611719

五、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话：021-68606440

传真：021-58754185

邮政编码：200127

六、受托管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：广州市天河区临江大道 395 号合利天德广场 1 号楼 9 楼

法定代表人：张佑君

经办人员：万媛媛、何世伟、林兆伟

联系电话：020-32258106

传真：020-66609961

邮政编码：510623

七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68800006

邮政编码：200127

八、募集资金等各专项账户开户银行

名称：【】

住所：【】

法定代表人：【】

经办人员/联系人：【】

联系地址：【】

电话号码：【】

传真号码：【】

邮政编码：【】

九、发行人与本次债券的有关机构、人员的利害关系

截至 2023 年 9 月末，除本公司间接持有华金证券股份有限公司 32.56%的股份外，本公司与聘请的其他与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

本次发行的主承销商和受托管理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本次债券发行时，主承销商和受托管理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和受托管理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和受托管理

职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和受托管理人公正履行相应的职责。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》的有关规定，本公司符合公开发行债券的条件。

法定代表人签名：_____

许继莉

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2024年2月29日

发行人全体董事声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

郭凌勇

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2020年2月24日

发行人全体董事声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

许继莉

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2024年2月29日

发行人全体董事声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

舒薇薇

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2020年 2月 9日

发行人全体董事声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

伍超

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2024年2月29日

发行人全体董事声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

李微欢

珠海华发综合发展有限公司（公章）

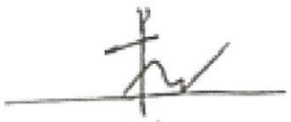
2024 年 2 月 29 日

发行人全体董事声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：



袁浩

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2024年2月9日

发行人全体监事声明

2、发行人监事声明

本公司全体监事郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签名：

彭君舟

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2024年2月19日

发行人全体监事声明

2、发行人监事声明

本公司全体监事郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签名：

张东湖

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2024 年 2月29日

发行人全体监事声明

2、发行人监事声明

本公司全体监事郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签名：

仲路阳

仲路阳

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2024年2月27日

发行人全体非董事高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

张文玉

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2024年2月19日

发行人全体非董事高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员郑重承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

游思能

珠海华发综合发展有限公司（公章）

2024年2月29日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

李谦

法定代表人（授权代表人）（签字）：

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2024年 2月 7日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供珠海华发综合发展有限公司公司债券项目使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘为生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

中信建投证券股份
骑缝专用

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

（五）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限责任公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（二）在办理由公司担保可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

二零二四年一月一日

联席主承销商声明

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

项目负责人签名：

李玉贤　　杨银松

法定代表人（或授权代表）签名：

李俊杰

国泰君安证券股份有限公司（公章）

2024 年 2 月 9 日

国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长 **朱 健**
受权人：国泰君安证券股份有限公司总裁 **李俊杰**

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、上市辅导协议；

4、承销协议；

5、承销团协议；

6、保荐协议；

7、资金监管协议；

8、律师见证协议；

9、持续督导协议；

10、上市服务协议；

11、战略合作协议、合作协议；

12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；

13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、合作协议；

4、承销协议；

5、承销团协议；

6、资金监管协议；

7、受托管理协议或债权代理协议；

8、分销协议；

9、定向发行协议；

10、担保协议；

11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；

12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；

13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、推荐挂牌并持续督导协议；

4、持续督导协议；

5、资金监管协议；

6、承销协议；

7、合作协议；

8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；

9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、全国中小企业股份转让系统、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

（此页为签署页）

授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：

2024 年 1 月24日

受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

总裁：

2024 年 1 月24日

联席主承销商声明

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

项目负责人签名：_____　　_____

万媛媛　　何世伟

法定代表人（或授权代表）签名：_____

马尧

中信证券股份有限公司（公章）

2024年2月29日

证授字[HT34-2023]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生（身份证【320122197202260012】）作为被授权人，代表公司签署与投行委业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2023 年 2 月 7 日至 2024 年 3 月 10 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2023 年 2 月 7 日

被授权人

马尧（身份证【320122197202260012】）

此件与原件一致，仅供招银行华兴证券公司办理 用，有效期 天。

2024 年 1 月 12 日

联席主承销商声明

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

项目负责人签名：李曼佳　　商倩倩

法定代表人（或授权代表）签名：武继福

广发证券股份有限公司（公章）

2024 年 2 月 29 日

广发证券股份有限公司

广发证授权〔2023〕1号

2024年法定代表人签字授权书

根据工作需要，现将法定代表人的签字权授权如下：

一、**授权原则**

（一）被授权人根据公司经营管理层工作分工或部门负责人任命行使权力，当职务变更自动调整或终止本授权。

（二）被授权人代表公司法定代表人签字并承担相应责任，其法律效力等同于法定代表人签字。

（三）被授权人无转委权。

（四）授权人职务变更自动终止本授权。

二、**授权权限**

（一）加盖公司印章的文件签字权，授权公司分管领导。

（二）加盖部门印章的文件签字权，授权部门负责人。

三、**授权期限**

本授权书有效期为2024年1月1日至12月31日，有效期内授权人可签署新的授权书对本授权书做出补充或修订。

附件：1.公司营业执照

2.被授权人职责证明（公司经营管理层最新分工或部门负责人聘任发文）

法定代表人：

广发证券股份有限公司

2023年12月27日

广发证券股份有限公司办公室　　2023 年 12 月 27 日印发

统一社会信用代码
91440000126335439C

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　广发证券股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人　林传辉

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

注册资本　人民币柒拾陆亿贰仟壹佰零捌万柒仟陆佰陆拾肆元

成立日期　1994年01月21日

营业期限　长期

住　　所　广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

此复印件与原件一致，再复印无效，仅限于办理《广发证券股份有限公司2023年小金库活动方案》使用，有效期至2024年12月31日（提示：用途及有效期为空视同无效）

登记机关　广东省市场监督管理局

2021 年 07 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

广发证券股份有限公司

广发证董〔2022〕6号

关于调整公司部分高级管理人员分管范围的决定

总部各部门,各分支机构,各子公司:

根据工作安排,公司决定对如下部分高级管理人员分管范围进行调整,其他分管范围不变:

一、公司副总经理武继福先生分管投行业务管理委员会(含下设的投行综合管理部、战略投行部、兼并收购部、债券业务部、资本市场部、投行质量控制部)。

二、公司副总经理兼首席信息官辛治运先生统筹管理公司各业务条线驻北京区域的机构,兼任北京代表处首席代表。

三、公司人力资源总监崔舟航先生分管培训中心。

特此决定。

广发证券股份有限公司

2022年1月28日

（联系人：刘伯勋　电话：020-66336083）

抄送：中国证监会广东监管局。

广发证券股份有限公司董事会办公室　　2022 年 1 月 28 日印发

联席主承销商声明

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

项目负责人签名：

杨潇

法定代表人签名：

王洪

中泰证券股份有限公司（公章）

2026年2月9日

联席主承销商声明

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

项目负责人签名：刘伊宁

刘伊宁

法定代表人（或授权代表）签名：

燕文波

华金证券股份有限公司（公章）

2024年2月9日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所引用内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：

律师事务所负责人签名：

广东恒益律师事务所（公章）

2024 年 2 月 29 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

中国注册会计师 王淑燕 440400020018

王淑燕

中国注册会计师 樊文景 110001520215

樊文景

会计师事务所负责人（签字）：

李惠琦

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

2024 年 12 月 29 日

第十六节 备查文件

一、备查文件内容

（一）珠海华发综合发展有限公司2020-2022年的审计报告、2023年1-9月未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）广东恒益律师事务所出具的法律意见书；

（四）《债券持有人会议规则》；

（五）《债券受托管理协议》；

（六）中国证监会同意注册本次发行的文件；

（七）关于珠海华发综合发展有限公司资产情况的说明。

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）查阅本募集说明书。

二、备查文件查询地点及查询网站

在本次债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或通过上交所指定方式查阅本次债券募集说明书。

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、珠海华发综合发展有限公司

地址：珠海市昌盛路155号湾仔南湾大道北侧珠海威尔药业有限公司实验楼二楼214室

联系人：彭泽萱

联系电话：0756-8303128

传真号码：0756-8303128

2、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址：北京市朝阳区建外街道景辉街16号院1号楼泰康集团大厦8层

法定代表人：王常青

经办人员：焦希波、李谦、张仲、刘逍、张俊逸

联系电话：010-56051978

传真：010-56160130

邮政编码：100101