



## 珠海华发综合发展有限公司

(住所：珠海市拱北联安路 15 号丽景花园 29 栋 1 楼 102 室)

# 公开发行 2018 年绿色公司债券（第一期） 募集说明书摘要 (面向合格投资者)



主承销商/簿记管理人



## 华金证券股份有限公司

(住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层)

签署日期：2018 年 2 月 21 日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

公司负责人、主管会计工作及机构保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关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，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺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，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，

将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、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。

除发行人和主承销商外，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及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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，应特别审慎地考虑募集说明书第二节“风险因素”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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本次债券为绿色公司债券，绿色公司债券系依照《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《关于开展绿色公司债券试点的通知》等法律、法规及规范性文件的规定，发行债券并将募集资金用于支持绿色产业的公司债券。发行人本次债券募集资金拟用绿色产业项目建设、运营或偿还绿色项目贷款。详细募集资金用途，请参见募集说明书“第八节 募集资金运用”。根据联合赤道环境评价有限公司出具的发行前独立认证报告，本次绿色公司债券募集资金拟投入的绿色产业项目，符合中国金融学会绿色金融专业委员会编制发布的《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）的相关要求，属于绿色产业项目。

二、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。本次债券上市前，发行人最近一年和一期末净资产分别为 2,650,907.32 万元（截至 2016 年 12 月 31 日经审计的合并报表中所有者权益合计数）和 2,618,956.26 万元（截至 2017 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为 64,738.25 万元、64,093.41 万元和 90,353.62 万元，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 73,061.76 万元（2014 年度、2015 年度和 2016 年度经审计的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一倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。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海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在上海证券交易所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。

五、根据发行人未经审计的2017年三季度合并财务报表，截至2017年9月30日，发行人的总资产为6,453,877.79万元，所有者权益合计为2,618,956.26万元，资产负债率为59.42%，以2017年9月30日发行人的各项财务数据为基准，本次债券发行完成后，发行人资产负债率将为60.34%，其资产负债率有所提高。

六、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。最近三年，发行人合并口径营业收入分别为 838,936.57 万元、1,026,977.80 万元和 1,356,504.80 万元；净利润分别为 68,019.70 万元、64,830.44 万元和 105,425.88 万元；经营活动产生的现金流净额分别为-139,533.44 万元、-82,606.52 万元和 324,498.35 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。

七、发行人最近三年营业收入分别为 838,936.57 万元、1,026,977.80 万元和 1,356,504.80 万元；营业利润率分别为 11.56%、9.24%和 10.18%，毛利率分别为 21.71%、20.76%和 16.16%。营业收入中占比最高的商贸物流业务毛利率分别为 1.56%、1.53%和 0.77%，呈逐年下降趋势，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。

八、最近三年及一期，发行人流动负债金额为 1,056,239.92 万元、1,630,748.12 万元、2,273,098.69 万元和 2,399,717.52 万元，公司流动负债规模持续增加。2016

年末，公司短期借款余额为 369,995.00 万元，一年内到期的非流动负债余额为 252,149.00 万元，二者合计金额为 622,144.00 万元。2017 年 9 月 30 日，公司短期借款余额 346,000.00 万元，一年内到期的非流动负债余额为 204,169.14 万元，两者合计 550,169.14 万元。2016 年末，公司流动比率为 2.06，速动比率为 1.01。2017 年 9 月 30 日，公司流动比率为 2.02，速动比率为 0.97，短期偿债能力指标有所下降。如果未来出现临时流动性问题，将对公司偿债能力造成影响。

九、截至 2017 年 9 月末，发行人对外担保金额 64.00 亿元，占发行人净资产的比例为 24.44%，主要是以自有土地抵押为华发集团及其他下属公司担保或为会展组团（BT）项目提供担保，发行人对外担保额度较大。截至 2017 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。

十、截至 2017 年 9 月末，发行人受限资产 1,807,525.27 万元。其中，货币资金受限资产为 146,878.96 万元，全部为华发商贸的保证金和质押存单，其余主要为发行人用于担保的自有土地及在建工程，发行人受限资产占当期净资产的比重为 69.02%，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。

十一、发行人最近三年及一期，其他流动资产分别为 240,000.00 万元、283,329.50 万元、819,064.86 万元和 919,049.17 万元，占总资产比重分别为 6.07%、5.38%、13.12%和 14.24%，增长较快。2015 年末较 2014 年末增加 43,329.50 万元，主要为向珠海华金投资控股有限公司发放贷款 175,728.00 万元，向深圳华金瑞盈股权投资基金管理有限公司发放贷款 61,801.50 万元，向北京华金瑞盈投资管理有限公司发放贷款 24,000.00 万元，同时华发商贸和十字门公司收回发放的委托贷款 24 亿元；2016 年末较 2015 年末增加 535,735.36 万元，增幅为 189.09%，主要为委托贷款 812,369.50 万元，其中向珠海华发集团有限公司发放贷款 500,000 万元，向珠海铎图商贸发放贷款 11,000 万元；待抵扣进项税额 4,390.69 万元。2017 年 9 月末较 2016 年末增加 99,984.31 万元，增幅为 12.21%。

发行人其他流动资产为关联方委托贷款，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其他公司使用，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。

十二、发行人所从事的城市运营和商贸物流业务为资本和资金密集型业务。根据发行人未来发展规划，2017-2019 年度，发行人的资本性支出预计为 72.19 亿元、69.37 亿元和 16.58 亿元，资本支出规模较大。随着发行人业务的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将快速扩张，虽然这说明发行人具备较强的持续发展后劲，但也带来了较大的资金支出压力，未来几年发行人对资金的需求增加，将对发行人的融资能力提出更高的要求，存在持续投资的风险。

十三、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AAA。发行人无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和/或本次债券的信用评级在本次债券存续期内发生不利变化，本次债券的市场交易价格将可能发生剧烈波动，导致本次债券无法在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所进行交易流通。

#### 十四、评级报告所列示发行人主要风险/挑战

联合信用评级有限公司出具的信用评级报告中列示了发行人主要风险/挑战，包括：

1、公司土地一级开发业务规模大，受当地经济及房地产行业政策影响，收益实现具有一定的不确定性；

2、公司处于项目建设高峰期，未来投资规模较大，公司仍存在一定的资金压力；

3、近年来公司债务规模快速增长，债务负担有所加重。

#### 十五、跟踪评级主要相关事项

联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重

大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。联合评级的跟踪评级结果等相关信息将通过上海证券交易所网站和联合信用评级有限公司网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十六、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。

十七、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》规定的合格投资者，投资者以现金方式认购。本次债券不向公司股东优先配售。

十八、根据联合评级出具的《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2018 年绿色公司债券信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件。

十九、因本次债券 2017 年 12 月 14 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可【2017】2299 号”文，鉴于本次债券于 2018 年分期发行，债券名称由“珠海华发综合发展有限公司公开发行 2017 年绿色公司债券”更名为“珠海华发综合发展有限公司公开发行 2018 年绿色公司债券（第一期）”，《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2017 年绿色公司债券募集说明书》变更名称为《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2018 年绿色公司债券（第一期）募集说明书》。募集说明书摘要及评级报告文件也作相应变更，其他文件不作变更，并继续有效。



## 目录

释义.....	1
<b>第一节 发行概况.....</b>	<b>4</b>
一、本次发行的基本情况.....	4
二、本次发行的有关机构.....	9
三、认购人承诺.....	13
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	13
<b>第二节 发行人的资信状况.....</b>	<b>15</b>
一、本次债券的信用评级情况.....	15
二、信用评级报告的主要事项.....	15
<b>第三节 担保情况.....</b>	<b>17</b>
一、担保人基本情况.....	17
二、担保人最近一年及一期主要财务指标.....	17
三、《担保函》的主要内容.....	17
<b>第四节 发行人基本情况.....</b>	<b>21</b>
一、发行人概况.....	21
二、发行人历史沿革.....	21
三、发行人股权结构及股东情况.....	23
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	24
五、发行人独立性情况.....	36
六、发行人的组织结构及内部管理制度.....	37
七、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况.....	38
八、发行人主营业务情况.....	40
九、发行人所在行业状况.....	90
十、发行人的行业地位及竞争优势.....	100
十一、发行人业务发展战略与规划.....	104
十二、发行人关联交易情况.....	105
十三、信息披露和投资者关系管理安排.....	113
十四、发行人违法违规情况说明.....	113
<b>第五节 发行人资信情况.....</b>	<b>114</b>
一、发行人获得主要贷款银行的授信情况.....	114
二、最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约情况.....	115
三、最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况.....	115
四、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期合并净资产的比例.....	116
五、发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标.....	116
<b>第六节 财务会计信息.....</b>	<b>118</b>
一、财务概况.....	118
二、最近三年及一期的财务报表.....	120

三、最近三年及一期主要财务指标 .....	127
<b>第七节 募集资金运用 .....</b>	<b>129</b>
一、本次绿色公司债券募集资金规模 .....	129
二、本次绿色公司债券募集资金的使用计划 .....	129
三、募投项目基本情况 .....	130
四、募投项目的认证情况 .....	132
五、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	133
<b>第八节 备查文件 .....</b>	<b>135</b>
一、备查文件内容 .....	135
二、备查文件查阅地点 .....	135

## 释义

本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

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 2017 年 5 月 2 日召开的公司 2017 年第六次董事会会议、2017 年 5 月 18 日召开的 2017 年第二次股东会通过的有关决议，向合格投资者公开发行的不超过人民币 35 亿元（含人民币 35 亿元）的绿色公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2018 年绿色公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2018 年绿色公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券持有人会议规则》	指	《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2017 年绿色公司债券之债券持有人会议规则》
《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公开发行 2017 年绿色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
华金证券、主承销商、簿记管理人	指	华金证券股份有限公司
国金证券、债券受托管理人	指	国金证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
广东晟典、律师、发行人律师	指	广东晟典律师事务所
评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
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、上证所	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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《合同法》	指	《中华人民共和国合同法》

最近三年	指	2014 年度-2016 年度
一期	指	2017 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
华发集团、集团公司	指	珠海华发集团有限公司
珠海铎创、珠海铎创股权	指	珠海铎创股权投资管理有限公司
珠海金控	指	珠海金融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
华发现代服务	指	珠海华发现代服务投资控股有限公司
华发商贸	指	珠海华发商贸控股有限公司
华发汽车	指	珠海华发汽车销售有限公司
华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司
中融信托	指	中融国际信托有限公司
华发混凝土	指	珠海华发商品混凝土有限公司
华发绿化	指	珠海华发绿化工程有限公司
华发上众	指	珠海市华发上众汽车有限公司
华发锐达	指	珠海市华发锐达汽车有限公司
广科电子	指	珠海广科电子技术有限公司
华港建设	指	珠海华港建设投资有限公司
华发砂石土	指	珠海华发砂石土有限公司
华发保障房	指	珠海华发保障房建设控股有限公司
华发沁园	指	珠海华发沁园保障房建设有限公司
华发河岸	指	珠海市华发河岸建设有限公司
华发城市之心	指	珠海华发城市之心建设控股有限公司
十字门城建	指	珠海十字门城建有限公司
十字门置业	指	珠海十字门置业有限公司
横琴国际金融大厦	指	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司
华发物业	指	珠海华发物业管理服务有限公司
华发电梯	指	珠海市华发电梯工程有限公司
珠海横华	指	珠海横华城市政综合服务有限公司
十字门酒店	指	珠海十字门酒店建设管理有限公司

十字门国际会展	指	珠海十字门国际会展中心管理有限公司
国际会展中心	指	珠海十字门国际会展中心建设有限公司
海润房地产	指	珠海市海润房地产开发有限公司
高新总部基地	指	珠海市高新总部基地建设发展有限公司
华鑫投资	指	珠海华鑫投资管理有限公司
华发人才公馆	指	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司
华发高新	指	珠海华发高新建设控股有限公司
高新港口	指	珠海华发高新港口物流有限公司
华金开发	指	珠海华金开发建设有限公司
华宏开发	指	珠海华发华宏开发建设有限公司
华晟开发	指	珠海华晟开发建设有限公司
三江人力资源	指	珠海横琴新区三江人力资源服务有限公司
华发仓储	指	华发仓储有限公司
华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
拱北口岸公司	指	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司
华保开发	指	珠海华保开发建设有限公司
大会堂	指	珠海市珠海大会堂管理有限公司
BT 项目	指	一个项目的运作通过项目公司总承包，融资、建设验收合格后移交给业主，业主向投资方支付项目总投资加上合理回报的过程
TOD 项目	指	以公共交通为导向的开发（transit-oriented development, TOD）是规划一个居民或者商业区时，使公共交通的使用最大化的一种非汽车化的规划设计方式
上冲 TOD 项目	指	有轨电车 1 号线上冲车辆基地 TOD 项目

本募集说明书摘要中，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 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的基本情况如下：

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
公司类型	有限责任公司
法定代表人	许继莉
注册地址	珠海市拱北联安路15号丽景花园29栋1楼102室
办公地址	珠海市拱北昌盛路155号
成立日期	2012年7月31日
注册资本	100,000万元人民币
实缴资本	100,000万元人民币
信息披露事务负责人	岳玲荣
联系方式	0756-8303128
所属行业	F51批发业
经营范围	停车场经营、商铺出租、汽车租赁；物业管理（凭资质证经营）、物业代理；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；商务服务（不含许可经营项目）
统一社会信用代码	9144040005072957XX
邮政编码	510623
电话号码	0756-8303128
传真号码	0756-8303128

#### （二）本次发行的批准情况

2017年5月2日，公司2017年第六次董事会会议审议通过了《关于公司符合公开发行绿色公司债券条件的议案》和《关于公开发行绿色公司债券方案的议案》等关于本次绿色公司债券发行的相关议案。2017年5月18日，公司2017年第二次股东会审议通过了上述议案。

经中国证监会于2017年12月14日签发的“证监许可[2017]2299号”文件核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过15亿元（含15亿元）的绿

色公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

### （三）本次债券主要条款

**发行主体：**珠海华发综合发展有限公司。

**债券名称：**珠海华发综合发展有限公司公开发行2018年绿色公司债券（第一期）。

**债券期限：**本次债券的期限不超过5年（含5年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。本次债券分为两个品种发行：品种一为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期。

本次债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本次债券发行申购情况，在总发行规模内，经过协商一致后决定是否启动品种间回拨机制。

**发行规模：**本次债券发行总规模不超过人民币15亿元，拟分期发行，首期拟发行规模不低于5亿元，可超额配售不超过人民币10亿元。发行人和主承销商将根据本次债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由公司和主承销商协商一致，决定是否行使超额配售选择权。

**债券利率及其确定方式：**本次债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定。

本次债券品种一的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

本次债券品种二的票面利率在存续期内固定不变。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本次债券品种一存续期的第3年末调整本次债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个工作日刊登关于是否调整本次债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本次债券品种一后续期限票面利率仍维持

原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本次债券品种一及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券品种一按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本次债券品种一票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券品种一并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券票面金额：**本次债券票面金额为100元。

**发行价格：**本次债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定的合格投资者公开发行，不向股东优先配售，具体参见发行公告。

**起息日：**本次债券的起息日为2018年3月30日。

**付息债权登记日：**本次债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就其所持有本次债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日期：**本次债券品种一的付息日期为2018年至2023年每年的3月30日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2018年至2021年每年的3月30日。如遇法定节日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款不



另计利息；本次债券品种二的付息日期为2018年至2023年每年的3月30日。如遇法定节日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款不另计利息。

**到期日：**本次债券品种一的到期日为2023年3月30日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2021年3月30日；本次债券品种二的到期日为2023年3月30日。

**兑付债权登记日：**本次债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

**兑付日期：**本次债券品种一的兑付日期为2023年3月30日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年3月30日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息；本次债券品种二的兑付日期为2023年3月30日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本次债券品种一的计息期限为2018年3月30日至2023年3月29日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2018年3月30日至2021年3月29日；本次债券品种二的计息期限为2018年3月30日至2023年3月29日。

**还本付息方式及支付金额：**本次债券采用单利按年计息，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投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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。

**付息、兑付方式：**本次债券本息支付将按照证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证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本次债券由珠海华发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的保证担保。

**信用级别及信用评级机构：**经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为

AA+，本次债券的信用等级为AAA。

**主承销商、簿记管理人：**本公司聘请华金证券股份有限公司作为本次债券的主承销商及簿记管理人。

**债券受托管理人：**本公司聘请国金证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人。

**发行方式、发行对象：**本次债券面向合格投资者公开发行，具体参见发行公告。

**配售规则：**主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本次债券的最终配售结果。

**承销方式：**本次债券由主承销商负责组建承销团，以代销的方式承销。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**质押式回购：**本公司主体信用等级为AA+，本次债券信用等级为AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

**募集资金用途：**本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于绿色项目建设、运营、收购或偿还绿色产业项目贷款。

**募集资金专项账户：**发行人在中国银行股份有限公司珠海湾仔支行和华夏银行股份有限公司珠海分行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、划转和本息偿付。

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

#### （四）本次债券发行及上市安排

##### 1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期	2018年3月26日
发行首日	2018年3月29日
预计发行期限	2018年3月29日至2018年3月30日，共2个工作日

##### 2、本次债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上证所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 二、本次发行的有关机构

### （一）发行人

名称：珠海华发综合发展有限公司

住所：珠海市拱北联安路15号丽景花园29栋1楼102室

办公地址：珠海市拱北昌盛路155号

法定代表人：许继莉

联系人：岳玲荣

电话：0756-8303128

传真：0756-8303128

邮政编码：510623

### （二）主承销商、簿记管理人

名称：华金证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路759号30层

办公地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心大厦D座6层

法定代表人：宋卫东

联系人：吕广

电话：010-85721521

传真：010-85721489

邮政编码：100005

### （三）债券受托管理人

名称：国金证券股份有限公司

住所：四川省成都市青羊区东城根上街95号

办公地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

法定代表人：冉云

联系人：王玮

电话：021-68826801

传真：021-68826800

邮政编码：201204

### （四）发行人律师

名称：广东晟典律师事务所

住所：广东省深圳市福田区深南大道1006号深圳国际创新中心（原福田科技广场）A座17楼

办公地址：广东省深圳市福田区深南大道1006号深圳国际创新中心（原福田科技广场）A座17楼

负责人：陈治民

经办律师：王江峰、何阳春

电话：0755-83663333

传真：0755-82075055

邮政编码：518026

#### **（五）会计师事务所**

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人：杨剑涛、顾仁荣

联系人：王淑燕、樊文景

电话：010-88095588

传真：010-88091199

邮政编码：100039

#### **（六）资信评级机构**

名称：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱丽园公寓508

办公地址：北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦12层

法定代表人：李信宏

联系人：叶维武

电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮政编码：100022

#### **（七）簿记管理人收款银行**

账户名称：华金证券股份有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司上海分行营业部

银行账号：216200100101368976

汇入行人行支付系统号：309290000107

#### **（八）募集资金专项账户开户银行**

##### **1、中国银行股份有限公司珠海湾仔支行**

地址：珠海市拱北粤海东路1148号

法定代表人：黄曙光

联系人：朱远红

电话：0756-8883333

传真：0756-8883377

##### **2、华夏银行股份有限公司珠海分行**

地址：广东省珠海市香洲区吉大情侣中路 51 号日东广场

负责人：夏新宁

法定代表人：张艳

电话：0756-3258851

传真：0756-3258880

#### **（九）申请上市的证券交易场所**

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68800006

邮政编码：200120

#### （十）本次债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

### 三、认购人承诺

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

- 1、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；
- 2、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；
- 3、本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，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。

### 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，华发集团通过下属控股子公司珠海金融投资控股集团有限公司的全资子公司珠海铨创投资管理有限公司间接持有华金证券 77.04%的股份，为华金证券的实际控制人。同时，华发集团也是发行人的实际控制人。因此，华金证券与发行人属于同一实际控制人下的关联方。

除上述利害关系外，截至本募集说明书摘要封面载明日期，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。



## 第二节 发行人的资信状况

### 一、本次债券的信用评级情况

经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本次债券信用等级为AAA，评级展望稳定。联合评级出具《珠海华发综合发展有限公司公开发行2018年绿色公司债券信用评级报告》，披露了联合评级对发行人的主体信用评级及债项评级，该评级报告已经在联合评级官方网站“<http://www.unitedratings.com.cn>”予以公布。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

经联合评级综合评定，本次债券的信用等级为AAA，本级别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，违约风险极低。

#### （二）信用评级报告内容摘要及揭示的主要风险

##### 1、优势

（1）近年来珠海市经济水平快速发展，财政实力不断增强，为公司城市综合服务主业创造了良好的外部环境；

（2）公司母公司华发集团是珠海市首批两家总部企业之一，整体实力雄厚，并获得了政府及母公司的大力支持；

（3）土地一级开发业务和大宗商品批发业务是公司营业收入的主要增长点，公司收入规模保持稳定增长；

（4）2016年，公司对珠海金控进行增资，公司持有的珠海金控的股权为公司带来了良好的投资收益；

（5）近年来，担保方华发集团房地产开发、城市综合运营以及金融业务不

断发展，资产、收入和利润实现较快增长，其担保对本次债券的信用水平具有显著的提升作用。

## 2、关注

（1）公司土地一级开发业务规模大，受当地经济及房地产行业政策影响，收益实现具有一定的不确定性；

（2）公司处于项目建设高峰期，未来投资规模较大，公司仍存在一定的资金压力；

（3）近年来公司债务规模快速增长，债务负担有所加重。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注发行人的相关状况，如发现发行人或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送发行人、监管部门等。

### 第三节 担保情况

#### 一、担保人基本情况

本次债券由珠海华发集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2017 年 7 月 6 日担保人与发行人签署了担保协议并出具了担保函。该担保事项已经担保人内部有权机构批准。

公司名称：珠海华发集团有限公司

住所：珠海市拱北联安路 9 号

法定代表人：李光宁

注册资本：1,119,789,715.64 元

企业类型：有限责任公司

#### 二、担保人最近一年及一期主要财务指标

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了珠海华发集团有限公司 2016 年的财务报表，包括截至 2016 年 12 月 31 日的资产负债表、2016 年度利润表和现金流量表，并出具了瑞华珠海审字[2017]40070141 号标准无保留意见审计报告，2017 年 1-9 月的财务数据未经审计。珠海华发集团有限公司最近一年及一期主要财务指标（合并报表统计口径）如下：

##### （一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	21,267,239.68	18,916,283.90
负债合计	16,599,609.98	14,275,809.36
所有者权益合计	4,667,629.70	4,640,474.55

##### （二）合并利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度
营业收入	2,404,179.17	3,213,733.31
利润总额	205,032.20	309,804.07
净利润	148,317.16	207,399.13

### （三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	463,939.38	1,858,782.48
投资活动产生的现金流量净额	-1,710,341.68	-1,035,795.95
筹资活动产生的现金流量净额	1,596,209.66	294,448.12
现金及现金等价物净增加额	347,850.62	1,121,196.98

### （四）财务指标（合并报表口径）

项目	2017 年 9 月末	2016 年末
资产负债率	78.05%	75.47%
净资产收益率	3.19%	4.93%

注：资产负债率=总负债/总资产；净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%。

## 三、《担保函》的主要内容

担保人己为本次债券的还本付息出具了《担保函》，《担保函》的主要内容如下：

### （一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为珠海华发综合发展有限公司公开发行 2017 年绿色公司债券，债券发行面额总计不超过人民币 35 亿元，发行期限不超过五年，债券名称、具体品种及期限构成以中国证券监督管理委员会核准为准。

### （二）债券的到期日

本担保函项下的债券到期日依据债券募集说明书载明的发行首日及期限确定，债券发行人按时清偿全部债券本金和利息。

### （三）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### **（四）保证责任的承担**

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

在债券付息日、到期日（包括提前到期），如债券待偿本、息仍未全额兑付的，受托管理人应督促发行人在债券付息日、到期日后的 2 个工作日内，通过上海证券交易所网站向债券持有人披露相关信息；受托管理人应在督促发行人履行信息披露义务的同时，就相关情况通知担保人；担保人应在债券付息日、到期日后的 5 个工作日内，代偿剩余逾期待偿本、息及其他担保责任范围内的款项。

#### **（五）保证范围**

担保人担保的范围包括本次债券持有人因持有本次发行的债券而对发行人享有的债权本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

#### **（六）保证的期间**

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

#### **（七）发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系**

担保人为发行人履行本次债券还本付息之义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保的权利。

#### **（八）财务信息披露**

上海证券交易所或债券持有人及其受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

#### **（九）债券的转让或出质**

本次债券认购人或持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得担保人同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

#### **（十）主债权的变更**

发行人调整本次债券发行方案或发行人与债券持有人协商调整本次债券发行方案的，无需告知并征得担保人的同意，担保人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

#### **（十一）加速到期**

在该保证合同项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

#### **（十二）担保函的生效**

本担保函自签定之日生效，除经本次债券持有人会议召开债券持有人会议审议同意外，担保人不得补充、修改、变更、解释或终止担保函。

#### **（十三）争议适用的法律与解决**

本担保函适用中华人民共和国法律。有关担保函的争议应首先通过协商解决，若协议各方不进行协商或协商未果，协议各方应将争议、纠纷或索赔提交上海国际经济贸易仲裁委员会按照届时有效的仲裁规则在上海以仲裁方式解决。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

#### （一）发行人基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的基本情况如下：

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
公司类型	有限责任公司
法定代表人	许继莉
注册地址	珠海市拱北联安路15号丽景花园29栋1楼102室
办公地址	珠海市拱北昌盛路155号
成立日期	2012年7月31日
注册资本	100,000万元人民币
实缴资本	100,000万元人民币
信息披露事务负责人	岳玲荣
联系方式	0756-8303128
所属行业	F51批发业
经营范围	停车场经营、商铺出租、汽车租赁；物业管理（凭资质证经营）、物业代理；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；商务服务（不含许可经营项目）。
统一社会信用代码	9144040005072957XX
邮政编码	510623
电话号码	0756-8303128
传真号码	0756-8303128

### 二、发行人历史沿革

#### （一）2012年5月，公司设立

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；珠海铎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）2012 年 10 月，公司股权变更**

2012 年 10 月 8 日，根据珠海市国资委《关于无偿划转珠海铎创投资管理有限公司等企业股权的意见》（珠国资【2012】265 号），珠海铎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铎创股权投资管理有限公司持有，并完成工商登记变更。

### **（三）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。

### **（四）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。

### **（五）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；珠海铎创股权投资管理有限公司以货币增资 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，珠海铎创股权投资管理有限公司持有公司 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。

截至本募集说明书摘要签署日，本公司股东共 2 名，均为法人股东，各股东持股比例具体如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海华发集团有限公司	70,000.00	70
2	珠海铎创股权投资管理有限公司	30,000.00	30
合计		100,000.00	100

2014 年 4 月至今，发行人注册资本及股权结构未发生变更。

### 三、发行人股权结构及股东情况

#### （一）发行人股东情况介绍

##### 1、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成立于 1985 年 3 月 16 日，注册资本为 10 亿元人民币。华发集团是珠海市国资委下属的国有独资公司，也是珠海市规模最大、经营能力最强的总部企业之一。华发集团不仅是珠海市重要的国有资产和城市基础设施运营主体，还肩负着珠海十字门中央商务区的总体规划、土地一级开发和基础设施建设以及珠海市保障性住房建设等重要工作，目前已形成了以城市基础设施运营为主业，以房地产股权投资和现代服务业为配套，以金融投资为支撑的业务体系。

截至 2016 年 12 月 31 日，华发集团总资产 18,916,283.90 万元，总负债 14,275,809.36 万元，所有者权益 4,640,474.55 万元，2016 年度实现销售收入 3,213,733.31 万元，净利润 207,399.13 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，华发集团总资产 21,267,239.68 万元，总负债 16,599,609.98 万元，所有者权益 4,667,629.70 万元，2017 年 1-9 月实现销售收入 2,404,179.17 万元，净利润 148,317.16 万元。

## 2、珠海铎创股权投资管理有限公司

珠海铎创股权投资管理有限公司是珠海华发集团有限公司的全资子公司，注册资本 1,500 万元，经营范围包括股权投资管理、股权投资、投资咨询、投资咨询管理（以上不含许可经营项目）。2013 年 5 月，珠海铎创投资管理有限公司将其持有的珠海铎创股权投资管理有限公司 100% 股权无偿转让给珠海华发商贸有限公司，后根据珠海市国资委国资【2013】435 号文，珠海华发商贸有限公司将其持有的珠海铎创股权投资管理有限公司 100% 股权无偿转让给珠海华发集团有限公司。

截至 2016 年 12 月 31 日，珠海铎创总资产 51,890.75 万元，总负债 45,002.34 万元，所有者权益 6,888.43 万元，2016 年度实现销售收入 0.00 万元，净利润 15,306.21 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，珠海铎创总资产 108,056.002 万元，总负债 78,732.34 万元，所有者权益合计为 29,323.66 万元，2017 年 1-9 月实现销售收入 0 万元，净利润为 22,435.24 万元。根据华发集团的发展规划，珠海铎创的原直属各业务部门人员与业务逐步整合到珠海金控的各业务板块，至 2016 年 9 月珠海铎创本部只承担管理职能，故 2016 年和 2017 前三季度收入为 0。

### （二）发行人实际控制人情况介绍

珠海华发集团有限公司直接及间接持有发行人 100% 股权，为公司的控股股东；珠海市国有资产管理委员会持有珠海华发集团有限公司 100% 的股权，珠海市国有资产管理委员会是发行人的实际控制人。报告期内实际控制人未发生变化。

### （三）最近三年及一期重大资产重组情况

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。

#### （四）股权质押及争议情况

截至募集说明书摘要出具之日，发行人控股股东及实际控制人无将公司股权质押，并且不涉及权属争议。

### 四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

#### （一）纳入合并报表的控股子公司

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人下属全资及控股子公司 50 家，发行人股权结构图如下所示：

图 4-1：发行人股权结构图

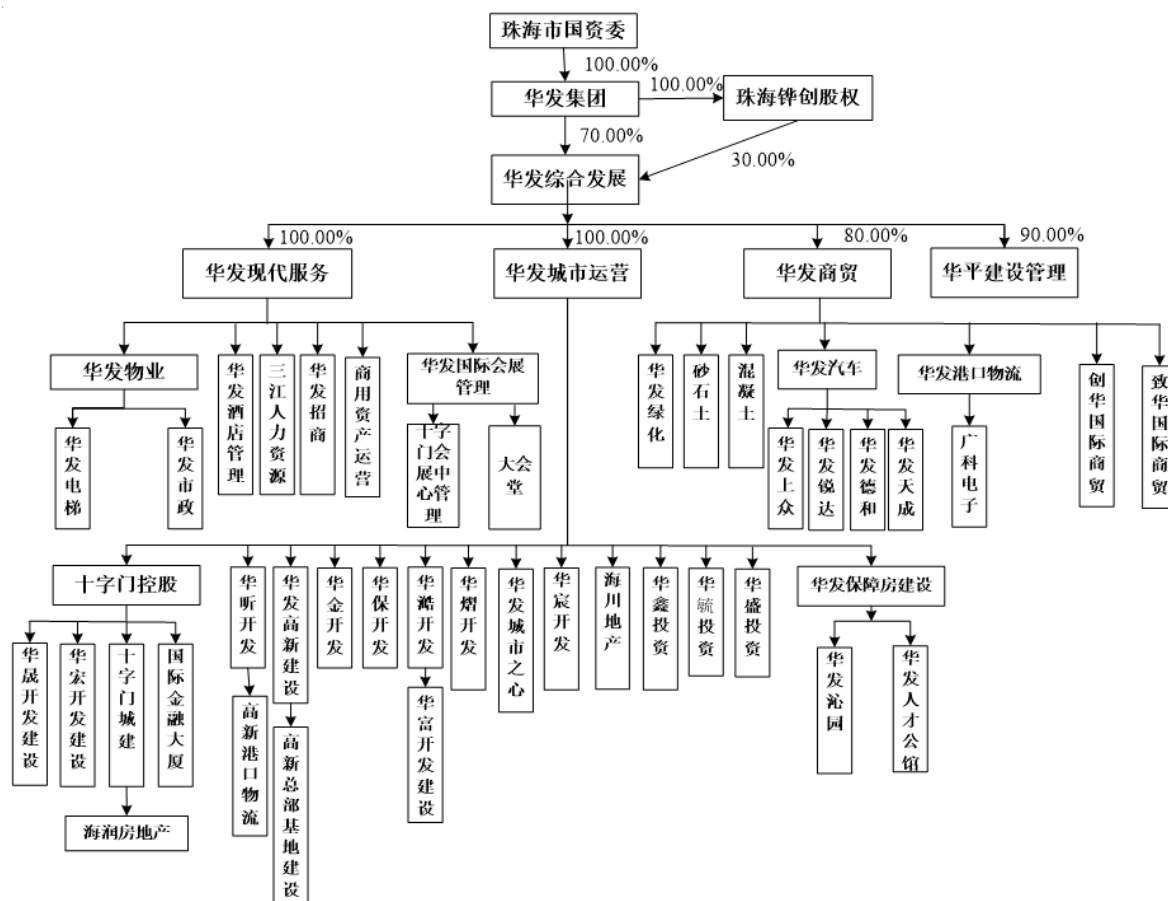


表 4-1 截至 2017 年 9 月 30 日发行人一级及二级子公司明细表

序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	母公司持股比例		子公司级 别
				直接 (%)	间接 (%)	
1	珠海华发商贸控股有限公司	10,000.00	商品销售	80	-	一级
2	珠海华发商品混凝土有限公司	2,150.00	商品销售	-	80	二级
3	珠海华发绿化工程有限公司	5,000.00	园林绿化	-	80	二级
4	珠海华发销售有限公司	10,000.00	商品销售	-	80	二级
5	珠海市华发上众汽车有限公司	2,000.00	商品销售	-	80	二级
6	珠海市华发锐达汽车有限公司	1,000.00	商品销售	-	80	二级
7	珠海华发港口物流有限公司	696.00	服务业	-	80	二级
8	珠海广科电子技术有限公司	400.00	生产和销售	-	80	二级
9	珠海华发砂石土有限公司	100.00	商品销售	-	100	二级
10	珠海华发城市运营投资控股有限公司	50,000.00	项目投资	100	-	一级
11	珠海华发保障房建设控股有限公司	10,000.00	房地产开发	-	100	二级
12	珠海华发人才公馆保障房建设有限公司	2,000.00	房地产开发	-	100	二级
13	珠海华发沁园保障房建设有限公司	2,000.00	房地产开发	-	100	二级
14	珠海华瀚开发建设有限公司（原珠海市华发河岸建设有限公司）	10,000.00	项目建设	-	100	二级
15	珠海华发高新建设控股有限公司	60,000.00	项目建设	-	50	二级
16	珠海华发城市之心建设控股有限公司	10,000.00	项目建设	-	100	二级
17	珠海华金开发建设有限公司	10,000.00	项目建设	-	100	二级
18	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	80,000.00	十字门商务区建设	-	92.5	二级
19	珠海十字门城建有限公司	1,000.00	十字门商务区建设	-	92.5	二级
20	珠海华发华宏开发建设有限公司	1,000.00	十字门商务区建设	-	92.5	二级
21	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	10,000.00	十字门商务区建设	-	92.5	二级
22	珠海华发现代服务投资控股有限公司	10,000.00	十字门商务区建设	100	-	一级
23	珠海华发物业管理服务有限公司*1	500.00	物业管理	-	100	二级
24	珠海市华发电梯工程有限公司	200.00	维修安装	-	100	二级

序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	母公司持股比例		子公司级 别
				直接 (%)	间接 (%)	
25	珠海华发市政综合服务有限公司	1,001.00	市政管理	-	100	二级
26	珠海华发国际酒店管理有限公司	51,000.00	十字门商务区建设	-	100	二级
27	珠海十字门国际会展中心管理有限公司	500.00	十字门商务区建设	-	100	二级
28	珠海华发国际会展管理有限公司*2	51,000.00	十字门商务区建设	-	100	二级
29	珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	1,000.00	人力资源服务	-	70	二级
30	珠海华宸开发建设有限公司*3	24,000.00	建设项目	-	100	二级
31	珠海华昕开发建设有限公司	5,000.00	项目建设	-	100	二级
32	珠海华发华盛建设有限公司	5,000.00	项目建设	-	100	二级
33	珠海华发华毓投资建设有限公司	1,000.00	项目建设	-	100	二级
34	珠海华发商务招商运营管理有限公司	1,000.00	招商、运营、综合服务和项目策划等	-	100	二级
35	珠海华发商用资产运营服务有限公司	1,000.00	多类型物业资产管理及运营	-	100	二级
36	珠海华保开发建设有限公司	10,000.00	项目建设	-	100	二级
37	珠海华鑫投资管理有限公司	1,000.00	项目投资管理	-	80	二级
38	珠海创华国际商贸有限公司	1,000.00	建材销售	-	100	二级
39	珠海致华国际商贸有限公司	10,000.00	建材销售	-	100	二级
40	珠海华熠开发建设有限公司	1,000.00	项目建设	-	100	二级
41	珠海华发高新港口物流有限公司	500.00	服务业	-	50	二级
42	珠海华昇开发建设有限公司	1,000.00	项目建设	-	92.5	二级
43	广州铧发汽车贸易有限公司*4	2,000.00	汽车销售	-	80	二级
44	珠海市华平建设管理有限公司*5	5,000.00	项目建设	90	-	一级
45	珠海市海润房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发	-	50.875	二级
46	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	19,000.00	项目开发建设	-	50	二级
47	珠海华发德和汽车有限公司	700.00	商品销售	-	80	二级

序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	母公司持股比例		子公司级别
				直接 (%)	间接 (%)	
48	珠海华发天成汽车有限公司	800.00	商品销售	-	80	二级
49	珠海华富开发建设有限公司*6	1,000.00	项目建设	-	100	二级
50	珠海市珠海大会堂管理有限公司	5,236.11	电影放影、 戏剧		100	二级

注：\*1、根据股东会决议，珠海华发现代服务投资控股有限公司本期收购珠海华发物业管理服务有限公司少数股东持有的股权，收购后，持有其 100% 的股权。

\*2、根据股东会决议，珠海华发现代服务投资控股有限公司本期收购珠海华发国际会展管理有限公司少数股东持有的股权，收购后，持有其 100% 的股权。

\*3、根据股东会决议，珠海华发城市运营投资控股有限公司本期收购珠海华宸开发建设有限公司少数股东持有的股权，收购后，持有其 100% 的股权。

\*4、根据珠海市国资委珠国委[2016]46“关于珠海华发汽车销售有限公司出资设立广州铎发汽车贸易有限公司的意见”，子公司珠海华发汽车销售有限公司出资 2,000 万元设立广州铎发汽车贸易有限公司，持股比例 100%。

\*5、根据珠海市国资委珠国委[2015]113 号“关于珠海华发综合发展有限公司出资设立珠海市华平建设管理有限公司的意见”，公司与上海宝冶集团有限公司共同出资设立珠海市华平建设管理有限公司，其中本公司出资 4,500 万元，持股比例 90%。

\*6、根据珠海市国资委珠国委[2015]403 号“关于无偿划转珠海情侣海岸建设有限公司等企业股权的意见”，将珠海华发集团有限公司持有的珠海华富开发建设有限公司 100% 的股权无偿划转给珠海华瀚开发建设有限公司持有。

## （二）发行人核心子公司基本情况

### 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 5 亿元，原名珠海华发投资控股有限公司，2014 年更名为珠海华发城市运营投资控股有限公司。珠海华发城市运营投资控股有限公司原系华发集团下属公司，据珠海市国资委珠国委【2013】435 号文件，珠海华发集团有限公司将其持有的珠海华发城市运营投资控股有限公司 100% 的股权无偿划转给发行人，划转后发行人持有珠海华发城市运营投资控股有限公司 100% 股权。珠海华发城市运营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的开发建设任务。

截至 2016 年 12 月 31 日，华发城市运营总资产 4,053,541.41 万元，总负债 2,346,473.52 万元，所有者权益 1,707,067.89 万元，2016 年度实现营业收入 445,456.77 万元，净利润 102,745.68 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，华发城市运营总资产 4,075,827.66 万元，总负债 2,414,565.67 万元，所有者权益 1,661,262.00 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 210,220.92 万元，净利润 44,674.10 万元。

## 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系经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资【2009】118 号文批准设立，由珠海华发集团有限公司和珠海铎创投资管理有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2009 年 5 月 22 日正式成立，注册资本为人民币 2 亿元。2010 年 9 月 29 日，增加注册资本人民币 6 亿元，注册资本增至人民币 8 亿元。2013 年，根据珠海市国资委珠国资【2013】435 号文件，珠海华发集团有限公司将其持有珠海十字门中央商务区建设控股有限公司 92.50% 的股权无偿划转给珠海华发城市运营投资控股有限公司，股权划转后公司控股股东变更为珠海华发城市运营投资控股有限公司。

截至 2016 年 12 月 31 日，十字门公司总资产 3,178,964.83 万元，总负债 1,725,386.85 万元，所有者权益 1,453,577.98 万元，2016 年度实现营业收入 77,152.04 万元，净利润-25,915.27 万元。截至 2017 年 9 月 30 日，十字门公司总资产 3,170,290.28 万元，总负债 1,687,382.51 万元，所有者权益 1,482,907.77 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 136,020.65 万元，净利润 29,329.79 万元。

## 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系经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2013]262 号文批准设立，由珠海铎创股权投资管理有限公司和珠海华发投资控股有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2013 年 9 月 17 日成立，注册资本为人民币 1 亿元。

截至 2016 年 12 月 31 日，华金开发总资产 155,965.44 万元，总负债 117,966.92 万元，所有者权益 37,998.52 万元，2016 年度实现营业收入 155,896.93 万元，净利润 66,389.51 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，华金开发总

资产 192,786.79 万元，总负债 165,715.75 万元，所有者权益 27,071.05 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 38,630.33 万元，净利润 9,072.52 万元。

#### 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系经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2012]76 号文核准，由珠海华发集团有限公司、珠海铎创投资管理有限公司和珠海华发商贸控股有限公司投资设立的有限责任公司，注册资本人民币 1 亿元。2013 年，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会“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意见”（珠国资【2013】435 号），由珠海华发集团有限公司、珠海铎创股权投资管理有限公司和珠海华发商贸控股有限公司共同持有的珠海华发保障房建设控股有限公司 100%的股权无偿划转给珠海华发城市运营投资控股有限公司持有。

截至 2016 年 12 月 31 日，华发保障房总资产 141,578.63 万元，总负债 97,948.03 元，所有者权益 43,630.60 万元，2016 年度实现营业收入 930.01 万元，净利润-8,052.61 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，华发保障房总资产 139,064.99 万元，总负债 98,946.05 万元，所有者权益 40,118.95 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 2,132.41 万元，净利润-3,511.65 万元。由于该公司自建项目尚未产生收益，故近一年及一期净利润均为负。

#### 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，主营商业批发零售、进出口业务、项目投资。珠海华发商贸控股有限公司原系珠海华发汽车销售有限公司下属子公司，后根据珠海市国资委珠国资【2013】435 号文件，珠海华发汽车销售有限公司将其持有的珠海华发商贸控股有限公司 80%的股权无偿划转给发行人，划转后发行人持有珠海华发商贸控股有限公司 80%的股权。

至 2016 年 12 月 31 日，华发商贸总资产 573,538.61 万元，总负债 473,913.56 万元，所有者权益 99,625.05 万元，2016 年度实现营业收入 844,916.49 万元，净



利润 3,138.64 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，华发商贸总资产 891,653.81 万元，总负债 810,631.49 万元，所有者权益 81,022.32 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 337,905.05 万元，净利润 392.70 万元。

## 6、珠海华发汽车销售有限公司

珠海华发汽车销售有限公司注册资本人民币 10,000 万元，由珠海华发商贸控股有限公司 100% 持股。主要经营小轿车、摩托车、汽车、二手汽车销售、经营珠海经济特区进出口业务；汽车租赁业务；兼营汽车零部件、摩托车零部件、展览服务；整车修理、总成修理、整车维护、小修、维修救援等。

截至 2016 年 12 月 31 日，华发汽车总资产 21,389.03 万元，总负债 12,814.51 万元，所有者权益 8,574.52 万元，2016 年度实现营业收入 34,610.90 万元，净利润 21.28 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，华发汽车总资产 46,558.62 万元，总负债 38,230.62 万元，所有者权益 8,328.00 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 30,005.76 万元，净利润-246.53 万元。华发汽车 2017 年前三季度亏损，主要原因为汽车业务行业竞争激烈，利润空间减少，同时由于开拓新汽车品牌前期支出较大。

## 7、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，2014 年更名为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系珠海十字门中央商务区建设控股有限公司下属公司，根据珠海市国资委珠国资【2013】435 号文件，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司将其持有的珠海华发现代服务投资控股有限公司 100% 的股权无偿划转给发行人，划转后发行人持有珠海华发现代服务投资控股有限公司 100% 股权。珠海华发现代服务投资控股有限公司作为发行人现代服务板块的管控平台，承担着发行人旗下物业管理、酒店、会展等重要业务的运营。

截至 2016 年 12 月 31 日，华发现代服务总资产 241,780.88 万元，总负债 204,956.86 万元，所有者权益 36,824.02 万元，2016 年度实现营业收入 66,889.98

万元，净利润 555.65 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，华发现代服务总资产 212,213.54 万元，总负债 172,988.00 万元，所有者权益 39,225.53 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 54,681.93 万元，净利润-2,944.85 万元。

## 8、珠海华发物业管理服务有限公司

珠海华发物业管理服务有限公司原名为珠海经济特区华发物业管理公司，是经广东省珠海经济特区管理委员会珠特函（1985）176 号文批准，由珠海华发集团有限公司出资设立的集体所有制企业，于 1985 年 9 月 2 日正式成立，注册资本 500 万元。2005 年，珠海华发集团有限公司将其持有珠海华发物业管理服务有限公司 40% 的股份转让给贺俊泉、李创文等 14 名自然人，同年 2 月 19 日公司名称变更为珠海华发物业管理服务有限公司，企业类型变更为有限责任公司。2010 年 7 月，原股东贺俊泉将其所持有公司 8% 的股份出让给新股东郑进博和王春晨，该股权变更已办理工商变更登记。2013 年 12 月，根据珠国资[2013]435 号文件，珠海华发集团有限公司将持有的公司 60% 的股权无偿划转给珠海华发现代服务投资控股有限公司。

截至 2016 年 12 月 31 日，华发物业（合并）总资产 129,478.15 万元，总负债 120,878.69 万元，所有者权益 8,599.46 万元，2016 年度实现营业收入 38,470.26 万元，净利润 2,190.22 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，华发物业总资产 139,575.17 万元，总负债 131,195.65 万元，所有者权益 8,379.53 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 30,623.11 万元，净利润-599.58 万元。

### （三）发行人主要参股公司经营情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人参股子公司情况如下表：

表 4-2 参股公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	持股比例	注册资本	投资金额	性质	主营业务
1	珠海华发集团财务有限公司	30.00%	150,000.00	73,078.92	参股	协助成员公司融资、财务顾问
2	珠海华发实业股份有限公司	4.32%	117,684.06	48,726.45	参股	房地产、物业经营、批发零售

序号	企业名称	持股比例	注册资本	投资金额	性质	主营业务
3	珠海城际轨道实业有限公司	49.90%	10,800.00	5,389.20	参股	城际轨道建设及运营
4	中冶华发公共综合管廊有限公司	50.00%	20,000.00	10,000.00	参股	管廊建设
5	珠海华发拍卖有限公司	40.00%	1,200.00	480.00	参股	拍卖
6	珠海金融投资控股集团有限公司	42.26%	684,500.00	467,876.73	参股	金融产业
7	珠海市海川地产有限公司	49.75%	19,900.00	9,900.00	参股	房地产

主要参股公司经营情况如下：

### 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 15 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。

截至 2016 年 12 月 31 日，珠海华发集团财务有限公司总资产 2,125,078.52 万元，总负债 1,889,434.54 万元，所有者权益 235,643.98 万元，2016 年度实现营业收入 45,688.36 万元，净利润 22,703.47 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，珠海华发集团财务有限公司总资产 1,848,100.11 万元，总负债 1,589,765.92 万元，所有者权益 258,334.19 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 59,419.86 万元，净利润 26,188.01 万元。

### 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 81,704.56 万元，主营业务范围房地产经营、物业管理；批发零售、代购代销：建筑材料、金属材料（不含金）、建筑五金、五金工具、电子产品及通讯设备（不含移动通讯终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。珠海华发实业股份有限公司为华发集团的房地产业务板

块核心子公司，目前，除珠海布局外，已经成功进驻中山、包头、沈阳、大连、南宁、盘锦、威海、武汉等异地城市。

截至 2016 年 12 月 31 日，珠海华发实业股份有限公司总资产 11,379,683.51 万元，总负债 9,058,135.21 万元，所有者权益 2,321,548.30 万元，2016 年度实现营业收入 1,329,891.11 万元，净利润 142,768.40 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，珠海华发实业股份有限公司总资产 13,346,108.83 万元，总负债 11,066,360.88 万元，所有者权益 2,279,747.95 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 1,274,061.63 万元，净利润 106,465.60 万元。

### **3、珠海城际轨道实业有限公司**

珠海城际轨道实业有限公司经珠海市工商行政管理局批准成立，2012 年由广东省铁路建设投资集团有限公司和珠海交通集团有限公司共同出资组建，历次变更后的注册资本 10,800.00 万元，其中广东省铁路建设投资集团有限公司出资 400.80 万元，持股比例 50.10%，珠海华发高新建设控股有限公司出资 399.20 万元，持股比例 49.90%。公司于 2016 年 7 月 19 日完成工商变更登记并取得 440400000360418 号企业法人营业执照。经营范围：主营：珠海市境内城际轨道交通项目站场红外线土地开发经营，房地产开发经营。

截至 2016 年 12 月 31 日，珠海城际轨道实业有限公司总资产 17,528.99 万元，总负债 8,911.86 万元，所有者权益 8,617.13 万元，2016 年度实现营业收入 01 万元，净利润-525.94 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，珠海城际轨道实业有限公司总资产 30,572.32 万元，总负债 22,322.75 万元，所有者权益 8,249.57 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 0 万元，净利润-349.80 万元。

### **4、中冶华发公共综合管廊有限公司**

经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2015]252 号文核准，中冶华发公共综合管廊有限公司于 2015 年 8 月 10 日成立，注册资本人民币 20,000 万元。公司经营范围：综合管廊项目规划设计、施工、运营管理及相关咨询顾问、投资；与综合廊管建设相关的原材料、预制件、管线设备、智能监控系统、标识系统等上、下游产业投资。

截至 2016 年 12 月 31 日，中冶华发公共综合管廊有限公司总资产 1,989.65 万元，总负债 68.42 万元，所有者权益 1,921.23 元，2016 年度实现营业收入 0 万元，净利润-78.77 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，中冶华发公共综合管廊有限公司总资产 40,224.43 万元，总负债 20,437.37 万元，所有者权益 19,787.06 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 330.19 万元，净利润 436.44 万元。

#### **5、珠海华发拍卖有限公司**

经珠海市国资委珠国资（2014）59 号文核准，珠海华发拍卖有限公司于 2015 年 3 月 23 日成立，注册资本人民币 1,200 万元。公司经营范围：动产、不动产和无形资产的拍卖（凭资质证书经营）。

截至 2016 年 12 月 31 日，珠海华发拍卖有限公司总资产 1,151.95 万元，总负债 26.75 万元，所有者权益 1,125.20 元，2016 年度实现营业收入 0.58 万元，净利润-55.69 万元；截至 2017 年 9 月 30 日，珠海华发拍卖有限公司总资产 1,111.14 万元，总负债 7.93 万元，所有者权益 1,103.20 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 5.94 万元，净利润-22.00 万元。

#### **6、珠海金融投资控股集团有限公司**

珠海金融投资控股集团有限公司是经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资【2012】236 号文核准组建的市管国有有限公司，于 2012 年 7 月 31 日成立，注册资本人民币 684,500 万元。

截至 2016 年 12 月 31 日，珠海金融投资控股集团有限公司（合并）总资产 2,698,869.52 万元，总负债 1,620,298.85 万元，所有者权益 1,078,570.67 万元，2016 年实现营业收入(含投资收益)175,770.90 万元，净利润 53,304.00 万元。截至 2017 年 9 月 30 日，珠海金融投资控股集团有限公司总资产 2,698,585.86 万元，总负债 1,564,486.02 万元，所有者权益 1,134,099.84 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入(含投资收益) 10,992.37 万元，净利润 54,611.72 万元。

#### **7、珠海市海川地产有限公司**

珠海市海川地产有限公司原系经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资【2007】270 号文批准设立，由珠海市城市建设集团有限公司出资，于 2008

年 1 月 14 日成立，注册资本 100 万元。2014 年 5 月 27 日、2014 年 12 月 4 日子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司以货币形式对其增资，增资金额分别为 96.0785 万元、9,803.9215 万元，合计 9,900 万元，最终持有海川地产 99% 的股权。2016 年 3 月 29 日，珠海华发实业股份有限公司通过珠海产权交易中心以现金增资方式获得海川地产增资扩股后的 49.75% 的股权。调整完成后，海川地产股权结构为：发行人子公司华发城市运营持有 49.75% 股权、华发股份持有 49.75% 股权、城市建设集团持有 0.5% 股权。

截至 2016 年 12 月 31 日，珠海市海川地产有限公司总资产 612,369.68 万元，总负债 468,174.93 万元，所有者权益 144,194.74 万元，2016 年实现营业收入 313,242.24 万元，净利润 78,474.39 万元。截至 2017 年 9 月 30 日，珠海市海川地产有限公司总资产 379,643.47 万元，总负债 254,569.50 万元，所有者权益 125,073.97 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入(含投资收益) 199,891.31 万元，净利润 47,689.22 万元。

## 五、发行人独立性情况

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。

### （一）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。

### （二）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。

### （三）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。

### （四）财务方面

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

### （五）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。

## 六、发行人的组织结构及内部管理制度

### （一）公司治理结构

公司依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、行政法规制定，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。

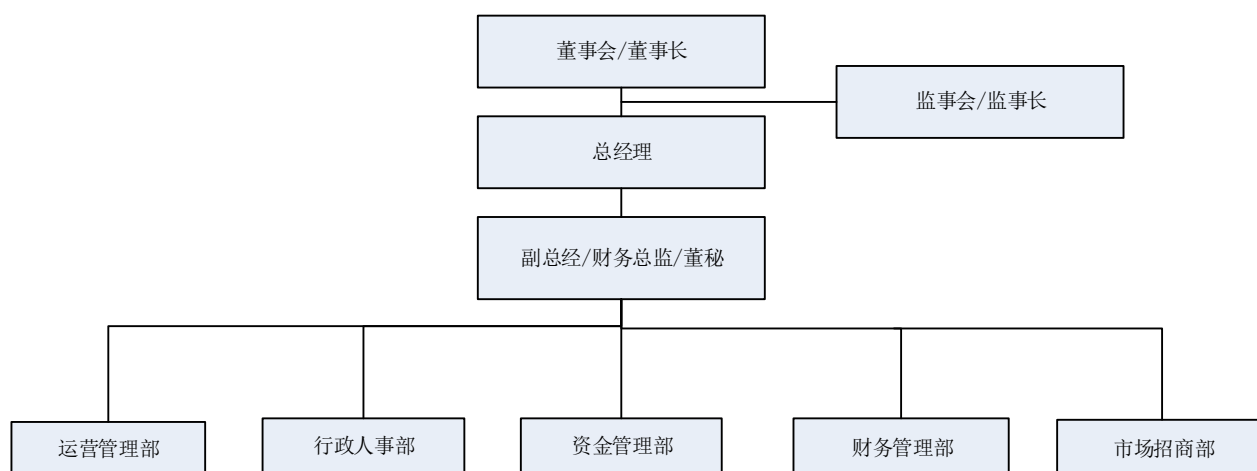
公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构。公司设董事会，成员 5 人，由股东会选举产生，董事每届任期三年，任期届满，可以连选连任；董事会设董事长一人，董事长由董事会选举产生，任期三年，任期届满，可以连选连任；董事会对股东会负责。公司设监事会，成员 3 人，由股东会选举产生，每届任期三年，任期届满，可以连选连任，董事、高级管理人员及财务负责人不得兼任监事；监事会设监事长一人，监事长由监事会成员选举产生。公司设经理

一人，由董事会聘用或解聘，经理每届任期三年，连聘可以连任，经理对董事会负责。

## （二）公司组织结构情况

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

图4-2 发行人组织结构图



## （三）发行人内部控制制度

为加强内部控制，规避风险，提高经济效益，促进公司规范运作，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。

## 七、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表 4-3 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	2017.6-2020.6
许继莉	董事兼总经理（法定代表人）	1971	女	2017.6-2020.6



姓名	现任职务	出生年份	性别	任职起止日期
周文彬	董事、副总经理	1968	男	2017.6-2020.6
伍超	董事、副总经理	1968	男	2017.6-2020.6
李微欢	董事、副总经理	1971	男	2017.6-2020.6
葛志红	监事长	1959	女	2017.6-2020.6
范燕鸿	监事	1962	男	2017.6-2020.6
杜坚	监事	1966	男	2017.6-2020.6
胡虹	财务总监	1972	女	2017.6-2020.6
岳玲荣	董事会秘书	1986	男	2017.6-2020.6

发行人董事、监事、高管当中，存在在华发集团内部其他公司兼职的情况，但不存在公务员在发行人及其子公司兼职情况。

## （二）董事、监事、高级管理人员简历及兼职情况

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，珠海华发集团有限公司副总经理、珠海十字门中央商务区建设有限公司董事长。

2、许继莉。女，1971 年 6 月出生，硕士研究生学历，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，兼任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、珠海金融投资控股有限公司董事、和辉集团有限公司董事、成发企业有限公司董事。

3、周文彬。男，1968 年生，毕业于湖北大学英语教育专业。现任珠海华发综合发展有限公司董事、副总经理，珠海华发物业管理服务有限公司董事长。

4、伍超。男，1968 年出生，中山大学硕士研究生，经济师。现任珠海华发综合发展有限公司董事、副总经理。

5、李微欢。男，1971 年出生，毕业于武汉大学国际金融专业。现任珠海华发综合发展有限公司董事、副总经理，兼任力合股份有限公司监事。

6、葛志红。女，1959 年出生，会计师，中山大学高级管理人员工商管理硕士。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监事会副主席，珠海华发实业股份有限公司监事长。

7、范燕鸿。男，1962 年 11 月出生，国际注册风险管理师 CRMA，会计师，审计师，中山大学商务管理专业本科毕业，中山大学管理学院企业管理专业在职研究生。曾任中共韶关市乳源县委办公室科员，韶关市乳源县审计局股长，珠海市审计局副局长，科长，办公室主任，纪检委员。现任珠海市华发集团有限公司审计室经理。2012 年至今，担任珠海华发综合发展有限公司监事。

8、杜坚。男，1966 年 3 月出生，毕业于江西财经大学工商管理专业，国家拍卖师。现任珠海华发综合发展有限公司监事，珠海华发集团有限公司党委办副主任、纪检办主任。

9、胡虹。女，1973 年 5 月出生，毕业于合肥经济技术学院会计学专业。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经理。

10、岳玲荣。男，1986 年生，注册会计师，长春理工大学工商管理本科毕业，曾任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计经理、北京泰德基金管理集团高级投资经理；现任珠海华发综合发展有限公司董事会秘书。

## 八、发行人主营业务情况

### （一）经营范围

公司经营范围：停车场经营、商铺出租、汽车租赁；物业管理（凭资质证经营），物业代理；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；商务服务（不含许可经营项目）。

### （二）发行人拥有的经营资质情况

发行人及其控股子公司均已按照国家相关法律法规要求，依法就其经营业务办理相关行业经营资质证书。截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其控股子公司拥有的经营资质情况如下：

**表 4-4 发行人及其子公司经营资质情况表**

企业名称	主要经营资质	到期时间
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》 (HQ-FDC-2015002)	2018/2

企业名称	主要经营资质	到期时间
珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	《劳务派遣经营许可证》 (编号: 440401150012)	2018/5
珠海横琴新区三江人力资源综合服务中心有限公司	《人力资源服务许可证》 (编号: 440401201204)	2019/3
珠海华金开发建设有限公司	土地一级开发授权 (朱府函【2013】312号)	
珠海华发高新建设控股有限公司	土地一级开发授权 (朱府函【2013】306号)	
珠海华保开发建设有限公司	土地一级开发授权 (朱府函【2014】184号)	
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	土地一级开发授权 (朱府函【2009】239号)	
珠海华发商品混凝土有限公司	《建筑业企业资质证书》 (编号: B3054044040127)	
珠海华发商贸控股有限公司	《危险化学品经营许可证》 (编号: 粤珠香洲危化安经[2015]XZ0106号)	2018/6

### (三) 主营业务概况

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。

表 4-5 发行人近三年及最近一期营业收入情况表

单位: 万元、%

项目	2017年1-9月		2016年		2015年		2014年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	603,309.00	100.00	1,356,504.80	100.00	1,026,977.80	100.00	838,936.57	100.00
主营业务收入	586,325.78	97.18	1,332,263.56	98.21	997,317.60	97.11	829,145.27	98.84
城市运营	198,350.23	32.88	431,547.50	31.81	381,730.39	37.17	317,844.02	37.89
商贸物流	328,764.65	54.49	830,103.76	61.19	570,879.87	55.59	479,496.43	57.16
现代服务	54,014.90	8.95	66,864.30	4.93	43,984.30	4.28	29,315.59	3.49
其他业务	5,196.00	0.86	3,748.00	0.28	723.04	0.07	2,489.23	0.30
其他业务收入	16,983.22	2.82	24,241.25	1.79	29,660.20	2.89	9,791.30	1.16

注: 1、主营业务中的其他业务主要包括部分物业的餐饮服务、自有商铺运营、人力资源业务; 2、主营业务以外的其他业务主要包括横琴金融产业基地的租赁, 其他物业租赁、华发汽车新股申购等; 3、表中占比指占当期营业收入的比重。

表 4-6 发行人近三年及一期营业成本情况表

单位: 万元、%

项目	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	491,293.04	100.00	1,137,302.43	100.00	813,798.04	100.00	656,808.26	100.00
主营业务成本	475,183.61	96.72	1,113,927.09	97.94	786,701.64	96.67	646,712.84	98.47
城市运营	103,812.71	21.13	235,720.69	20.73	190,460.66	23.40	151,037.75	23.00
商贸物流	324,180.29	65.99	823,680.35	72.42	562,132.80	69.08	471,998.44	71.86
现代服务	41,016.36	8.35	45,581.61	4.01	32,814.35	4.03	21,529.40	3.28
其他业务	6,174.25	1.26	8,944.44	0.79	1,293.83	0.16	2,147.25	0.33
其他业务成本	16,109.43	3.28	23,375.34	2.06	27,096.40	3.33	10,095.42	1.53

注：1、主营业务中的其他业务主要包括部分物业的餐饮服务、自有商铺运营、人力资源业务；2、主营业务以外的其他业务主要包括横琴金融产业基地的租赁，其他物业租赁、华发汽车新股申购等；3、表中占比指占当期营业成本的比重。

表 4-7 发行人近三年及一期毛利构成情况表

单位：万元、%

项目	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	112,015.96	100.00	219,202.37	100.00	213,179.76	100.00	182,128.31	100.00
主营业务毛利	111,142.17	99.22	218,336.47	99.60	210,615.96	98.80	182,432.43	100.18
城市运营	94,537.52	84.40	195,826.81	89.34	191,269.73	89.72	166,806.27	91.59
商贸物流	4,584.36	4.09	6,423.07	2.93	8,747.07	4.10	7,497.99	4.12
现代服务	12,998.54	11.60	21,282.69	9.71	11,169.95	5.24	7,786.19	4.28
其他业务	-978.25	-0.87	-5,196.44	-2.37	-570.79	-0.27	341.98	0.19
其他业务毛利	873.79	0.78	865.91	0.40	2,563.80	1.20	-304.12	-0.18

注：1、主营业务中的其他主要包括部分物业的餐饮服务、自有商铺运营、租赁、人力资源业务，2015年、2016年和2017年1-9月其他业务毛利润为负的原因，主要是租赁业务运营亏损所致；2、其他业务收入主要包括横琴金融基地的租赁，其他物业租赁，华发汽车新股申购等。其中，2014年其他业务毛利润为负主要是横琴金融基地按月计提的折旧超过营业收入，出现毛利润为负。3、表中占比指占当期营业毛利的比重。

表4-8 发行人近三年及一期毛利率情况表

单位：%

项目	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
营业毛利率	18.57	16.16	20.76	21.71
主营业务毛利率	18.96	16.39	21.12	22.00
城市运营毛利率	47.66	45.38	50.11	52.48

商贸物流毛利率	1.39	0.77	1.53	1.56
现代服务毛利率	24.06	31.83	25.40	26.56
其他毛利率	-18.83	-138.65	-78.94	13.74
<b>其他业务毛利率</b>	<b>5.15</b>	<b>3.57</b>	<b>8.64</b>	<b>-3.11</b>

近三年，发行人的营业收入分别为 838,936.57 万元、1,026,977.80 万元和 1,356,504.80 万元，主营业务收入分别为 829,145.27 万元、997,317.60 万元和 1,332,263.56 万元，年复合增长率为 17.12%，增长速度较快。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。2015 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块主营业务收入分别 381,730.39 万元、570,879.87 万元和 43,984.30 万元，占营业收入的比重分别为 37.17%、55.59%和 4.28%。2016 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块主营业务收入分别为 431,547.50 万元、830,103.76 万元和 66,864.30 万元，占营业收入的比重分别为 31.81%、61.19%和 4.93%。截至 2017 年 1-9 月，发行人共实现营业收入 603,309.00 万元，其中城市运营、商贸物流和现代服务板块的主营业务收入分别为 198,350.23 万元、328,764.65 万元和 54,014.90 万元，占营业收入的比重分别为 32.88%、54.49%和 8.95%。

近三年，发行人的营业成本分别为 656,808.26 万元、813,798.04 万元和 1,137,302.43 万元，主营业务成本分别为 646,712.84 万元、786,701.64 元和 1,113,927.09 万元，变动趋势和营业收入变动趋势基本一致。发行人的主营业务成本主要集中在城市运营、商贸物流和现代服务板块。2015 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块主营业务成本分别 190,460.66 万元、562,132.80 万元和 32,814.35 万元，占营业成本的比重分别为 23.40%、69.08%和 4.03%。2016 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块主营业务成本分别为 235,720.69 万元、823,680.35 万元和 45,581.61 万元，占营业成本的比重分别为 20.73%、72.42%和 4.01%。截至 2017 年 1-9 月，发行人营业成本 491,293.04 万元，其中城市运营、商贸物流和现代服务板块的主营业务成本分别为 103,812.71 万元、324,180.29 万元和 41,016.36 万元，占营业成本的比重分别为 21.13%、65.99%和 8.35%。

近三年，发行人的主营业务毛利润分别为 182,432.43 万元、210,615.96 万元和 218,336.47 万元，年复合增长率 6.17%。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。2015 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块毛利润分别 191,269.73 万元、8,747.07 万元和 11,169.95 万元，占营业利润的比重分别为 89.72%、4.10%和 5.24%。2016 年，城市运营、商贸物流和现代服务板块毛利润分别为 195,826.81 万元、6,423.07 万元和 21,282.69 万元，占营业利润的比重分别为 89.34%、2.93%和 9.71%。截至 2017 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润为 112,015.96 万元，其中城市运营、商贸物流和现代服务板块的主营业务毛利润分别为 94,537.52 万元、4,584.36 万元和 12,998.54 万元，占营业利润的比重分别为 84.40%、4.09%和 11.60%。

2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，发行人营业毛利率分别为 21.71%、20.76%、16.16%和 18.57%，主营业务毛利率分别为 22.00%、21.12%、16.39%和 18.96%，其中，城市运营板块从 2012 年开始运行，2014-2016 年及 2017 年 1-9 月的毛利率分别为 52.48%、50.11%、45.38%和 47.66%，毛利率较为稳定。2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，发行人商贸物流板块的毛利率分别为 1.56%、1.53%、0.77%和 1.39%，毛利率有所波动，主要因为公司对商贸物流业务以风险控制为主，调低盈利预期，使得大宗商品批发业务利润水平较低但较为稳定。2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，发行人的现代服务板块毛利率分别 26.56%、25.40%、31.83%和 24.06%，保持较稳定增长态势。

#### （四）各板块业务情况

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，2014-2016年及2017年1-9月，城市运营的主营业务收入分别占发行人营业收入的37.89%、37.17%、31.81%和32.88%；商贸物流的主营业务收入分别占发行人营业收入的57.16%、55.59%、61.19%和54.49%；现代服务的主营业务收入分别占发行人营业收入的3.49%、4.28%、4.93%和8.95%；其他业务的主营业务收入分别占发行人营业收入的0.30%、0.07%、0.28%和0.86%。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

发行人的城市运营板块主要由发行人一级全资子公司珠海华发城市运营投

资控股有限公司及其下属子公司负责，业务主要分为一级土地开发（包括基础设施建设）、商业地产项目、保障房建设及其他项目建设。

**表4-9 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、%

业务类型	2017年1-9月		2016年		2015年		2014年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
<b>城市运营</b>	<b>198,350.23</b>	<b>33.83</b>	<b>431,547.50</b>	<b>32.39</b>	<b>381,730.39</b>	<b>38.28</b>	<b>317,844.02</b>	<b>38.33</b>
其中：十字门一级土地开发	127,997.57	21.83	67,152.25	5.04	224,556.30	22.52	314,276.19	37.90
金湾航空新城一级土地开发	38,555.92	6.58	155,891.66	11.70	157,174.08	15.76	-	-
保税区二期土地一级开发	31,796.74	5.42	17,768.38	1.33	-	-	-	-
高新区北围土地一级开发	-	-	190,735.21	14.32	-	-	-	-

注：1、表中占比为占当期主营业务收入的比重。

**表4-10 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、%

业务类型	2017年1-9月		2016年		2015年		2014年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
<b>城市运营</b>	<b>103,812.71</b>	<b>21.85</b>	<b>235,720.69</b>	<b>21.16</b>	<b>190,460.66</b>	<b>24.21</b>	<b>151,037.75</b>	<b>23.00</b>
其中：十字门一级土地开发	46,470.80	9.78	17,236.11	1.55	55,774.04	7.09	151,037.75	23.00
金湾航空新城一级土地开发	26,400.96	5.56	57,758.65	5.19	134,686.62	17.12	-	-
保税区二期土地一级开发	30,940.95	6.51	18,347.21	1.65	-	-	-	-
高新区北围土地一级开发	-	-	142,378.72	12.78	-	-	-	-

注：1、表中占比为占当期主营业务成本的比重。

**表4-11 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、%

业务类型	2017年1-9月	2016年	2014年	2013年
------	-----------	-------	-------	-------

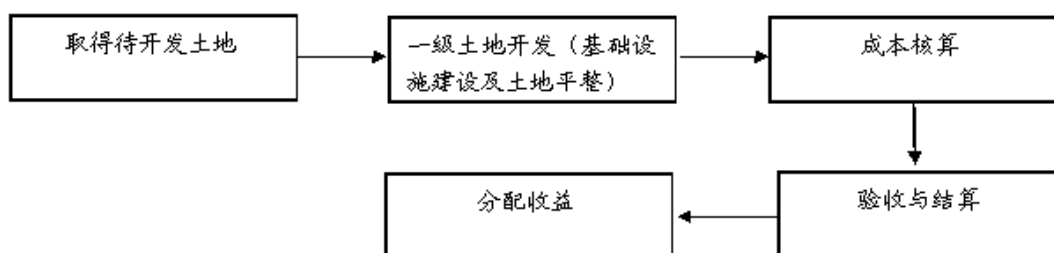
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
<b>城市运营</b>	<b>94,537.52</b>	<b>85.06</b>	<b>195,826.81</b>	<b>89.68</b>	<b>191,269.73</b>	<b>90.81</b>	<b>166,806.27</b>	<b>91.43</b>
其中：十字门一级土地开发	81,526.77	73.35	49,916.14	22.86	168,782.26	80.14	166,806.27	91.43
金湾航空新城一级土地开发	12,154.96	10.94	98,133.01	44.94	22,487.46	10.68	-	-
保税区二期土地一级开发	855.79	0.77	-578.83	-0.27	-	-	-	-
高新区北围土地一级开发	-	-	48,356.49	22.60	-	-	-	-

注：1、表中占比为占当期主营业务毛利的比重。

### 1.1 一级土地开发

发行人的一级土地开发业务主要包括十字门中央商务区一级土地开发、金湾航空新城一级土地开发、保税区二期一级土地开发和珠海高新区北围一级土地开发。一级土地开发业务采用政府授权形式，授权发行人下属子公司进行土地一级开发，开发用地在招拍挂前属于政府，不注入发行人，开发资金由发行人筹措，土地开发完毕，由政府与发行人进行成本核算和验收结算，政府出让土地后，发行人可按照土地出让收入的一定比例获取收益，发行人一级土地开发流程如下图所示：

图 4-3 发行人一级土地开发流程图



#### 1.1.1 十字门中央商务区一级土地开发

2009年5月22日，为启动横琴新区开发、促进珠海城市发展、建设珠江口西岸核心城市、构筑粤港澳合作实体平台，经珠海市政府批准，成立了珠海十字门中央商务区建设控股有限公司，全面负责珠海十字门中央商务区的总体规划设



计、国有土地储备、土地一级开发、市政基础设施建设、重点项目建设及招商引资工作；2009 年 7 月，十字门公司取得了十字门中央商务区内的土地一级开发资质（珠府函【2009】239 号）；2010 年 3 月，华发集团、珠海市国土资源局、十字门公司三方签订《珠海十字门中央商务区土地一级开发协议》，约定由十字门公司负责开发范围内土地一级开发规划编制、投融资、土地现状调查、青苗补偿、拆迁安置、收购土地、土地平整及道路、供电、供水等基础设施建设以及公园绿地等公共设施建设；2011 年 8 月，国务院同意横琴实行“比经济特区更加特殊”的优惠政策，促进横琴实现类似香港“自由贸易区”建设发展蓝图，十字门公司加快了开发十字门中央商务区的脚步。

### 1.1.1.1 开发区域

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

十字门中央商务区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，主要发展公共服务办公功能，建设珠海公共服务中心及相关配套设施，同时发展部分高端居住功能；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，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。

**表 4-12 十字门中央商务区用地性质规划表**

序号	土地类别	建筑面积（万平米）
1	居住用地	329
2	商业用地	144
3	办公用地	528
4	酒店用地	79
合计		<b>1,080</b>

### 1.1.1.2 开发模式

#### （1）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。

#### （2）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。

#### （3）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。

#### （4）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。

### （5）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（商业、住宅按 35%；办公、会展、酒店和其他按 55%）。

### （6）会计核算方式

发行人用于一级开发的土地，在招拍挂前属于当地政府，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。

### （7）支付土地分成款计划

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。政府收到全部土地出让金后，按照与发行人协议约定，先向发行人支付 50% 土地分成收益，剩余部分待出让土地的周边路网及配套工程完工验收后，再由政府支付，整体账期一般为一年左右，不会超过两年。

#### 1.1.1.3 开发进度

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，正在进行市政基础设施建设。截至 2017 年 9 月末，十字门中央商务区一级土地开发具体进度如下表所示：

**表 4-13 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	<p>横琴片区累计建成市政道路22公里、桥梁4座、堤岸7公里、园林绿化30万平方米，在建市政道路1公里、桥梁1座、堤岸0.7公里、园林绿化6万平方米，其中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•市政道路 ABCD 区已建成通车。</li> <li>•市政道路 E、F 区道路建设完成。</li> <li>•市政道路道路九标、综合标已完成移交；海琴桥桩基完成竣工验收、海琴桥上部结构完成监理、施工招标，正在进行现场围挡及施工场地清理；北山咀截洪沟工程完成总工程量85%。</li> </ul>

项目	开发进度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•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 区长堤公园完成95%。</li> </ul>
湾仔片区	<p>湾仔片区市政基础设施也已全面启动建设，烟墩山平基工程一期爆破完成，市政道路已建成7.4公里，在建1.1公里，其中：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•烟墩山一期工程爆破及竣工验收完成，二期正在进行施工场地清理。</li> <li>•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 区三期路灯灯杆吊装完成80%，人行道板砖铺设完成70%。</li> <li>•湾仔 BC 区道路绿化整体完成50%。</li> </ul>

#### 1.1.1.4 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。2013-2016 年及 2017 年 1-9 月，十字门中央商务区共完成 20 宗经营性用地的出让，出让面积共 206.86 万平方米，财务确认营业收入合计 85.60 亿元，其中 2013 年出让横琴片区土地 5 宗，出让面积 72.36 万平方米，实现营业收入约 12.19 亿元；2014 年出让横琴片区土地 4 宗，湾仔片区土地 2 宗，出让面积 81.13 万平方米，实现营业收入约 31.43 亿元；2015 年出让横琴片区土地 4 宗，湾仔片区土地 1 宗，出让面积 63.34 万平方米，实现营业收入约 22.46 亿元；2016 年出让横琴片区土地 2 宗，出让面积 16.88 万平方米，实现营业收入约 6.72 亿元；2017 前三季度出让十字门中央商务区片区土地 5 宗，出让面积 45.51 万平方米，实现营业收入约 12.80 亿元。发行人未来 5 年土地出让预测情况详见下表：

表 4-14 十字门中央商务区一级土地开发收益预测表

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
出让面积（万㎡）	64.48	90.04	23.96	43.59	0.00
返还分成收入	19.34	33.2	8.63	16.74	0.00
结转开发成本	13.50	18.70	3.40	11.52	0.00
开发收益	5.84	14.50	5.23	5.22	0.00

#### 1.1.2 金湾航空新城核心区一级土地开发

珠海市金湾区位于珠海市西部，地处全市陆地几何中心，是连接珠海市东西部地区的地理及交通枢纽。随着珠海被确定为珠江口西岸核心城市、经济特区范围扩大至全市，区域内港澳珠大桥，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。

### 1.1.2.1 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。

**表 4-15 金湾航空新城用地性质规划表**

序号	项目	建筑面积（万平方米）
1	居住用地	205
2	商业用地	64
3	办公用地	50
4	酒店用地	26
5	其他	105
合计		450

### 1.1.2.2 开发模式

#### （1）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。

#### （2）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。

#### （3）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。

#### （4）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。

#### （5）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公司土地一级开发成本，公司可通过获得可出让经营性用地土地增值收益的 30%分成来实现投资收益。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，剩余收益部分华发公司获得 30%溢价收益，整体账期一般为一年之内。

#### （6）会计核算方式

公司用于一级开发的土地，在招拍挂前属于当地政府，不计入公司报表，公司进行土地一级开发发生的开发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。当一级土地开发完毕，当地政府进行招拍挂出让土地后，公司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。

### 1.1.2.3 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，计划施工时间为 5 年。金河大道桥梁工程已于 2017 年 2 月完成竣工验收；中心河堤岸工程及滨水景观、湿地公园、公共绿地一期工程于 2017 年 3 月开工，拟定 2018 年 11 月份完工。

### 1.1.2.4 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。2016 年，出让金湾片区土地 7 宗，出让面积 70.45 万平方米，实现营业收入 15.59 亿元；2017 前三季度出让金湾航空新城核心区片区土地 3 宗，出让面积 33.41 万平方米，实现营业收入约 3.86 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

**表 4-16 发行人金湾航空新城核心区一级土地开发业务收益测算表**

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
出让面积（万m <sup>2</sup> ）	58.55	44.16	51.72	17.8	13.51
土地分成收入	17.5	13.7	9.08	6.28	5.61
结转开发成本	10.57	8.4	4.88	3.68	4.35
开发收益	6.93	5.3	4.20	2.60	1.86

### 1.1.3 珠海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。

#### 1.1.3.1 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。



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 4-17 保税区二期可出让土地规划表**

土地用途	可出让面积（万平方米）	比例
住宅	76.87	33%
商业	24.90	11%
办公及酒店	133.57	56%
合计	<b>235.34</b>	<b>100%</b>

### 1.1.3.2 开发模式

#### （1）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。

#### （2）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。

#### （3）成本核算

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

#### （4）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。珠海市财政局在收到土地出让收入后 2 个月内将向华保开发拨付应得的土地一级开发成本的全部以及投资收益的 80%，待出让用地交地后 1 个月内再拨付投资收益余额。

### 1.1.3.3 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 2017 年 9 月末，累计建成市政道路 7 公里，1、2、4、5、6 标市政道路已按计划基本完成施工并验收完成。2017 三季度出让珠海保税区二期片区土地 5 宗，出让面积 25.11 万平方米，实现营业收入约 3.18 亿元。

### 1.1.3.4 开发收益

根据保税区二期土地一级开发合作协议，根据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。2016 年，出让保税区二期片区土地 5 宗，出让面积 10.34 万平方米，实现营业收入 1.78 亿元。发行人对未来收益情况预测如下：

**表4-18 公司保税区二期一级土地开发业务收益测算表**

单位：亿元

年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
出让面积（万 m <sup>2</sup> ）	41.53	48.77	68.08	72.63	57.72
返还分成收入	8.96	8.52	12.67	13.08	8.51
结转开发成本	6.25	5.96	8.48	8.92	5.82
开发收益	2.71	2.56	4.19	4.16	2.69

### 1.1.4 珠海高新区北围一级土地开发

经珠海市政府批准，珠海高新区管委会与华发集团签订《珠海高新区主园区开发合作协议》，由华发集团按照“产城一体、同步发展，政府主导、企业运作”的原则，加快高新区主园区的开发建设。2013 年 8 月，华发集团与珠海市高新

建设投资有限公司合资成立珠海华发高新建设控股有限公司，注册资本 4 亿元，双方各持 50% 的股权，由于华发城市运营对华发高新具有实际控制权，因此华发高新被纳入发行人合并报表范围。华发高新负责高新区主园区产城一体化的开发建设，具体包括土地一级开发、基础设施建设、园区重点项目、公共配套项目、生活配套设施、产业项目载体的开发建设和运营等。华发高新将利用高新区和大型国企各自的优势，创新政府、企业、金融资本合作方式，提升园区开发能力和产业招商竞争力，加快建设全国一流创新型高新区。

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

#### 1.1.4.1 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。

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4-19 珠海高新区北围可出让土地规划表**

经营性用地分类	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	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%
<b>合计</b>	<b>626.56</b>	<b>100.00%</b>

#### 1.1.4.2 开发模式

##### （1）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。

##### （2）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。

##### （3）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。

##### （4）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收取 15%，剩余 85% 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 7% 后，剩余部分全额拨付给项目公司。

#### 1.1.4.3 开发进度

截至2017年9月末，截至2017年9月末，北围片区市政道路建设已全面铺开，已启动市政道路工程1至10标段总长度约23.2公里，其中：市政道路1、2、3、5、

6、7、9、10标已全部完工，四标已完成80%的道路工程，剩余20%工作面路基土已完成，现正在进行道路工程施工；八标第二次交地34%工作面路面已全部完成路面施工；第三次交地48%工作面已完成管线工程，现正进行路基土施工及整形。公共景观工程二期（一区）-1：60%工作面苗木种植和园建工程全部完成，剩余40%工作面软基处理、场地平整已完成，正进行种植土回填；北围公共景观三期一区-1、三期二区、二期二区-2、二期二区-3及二期二区-4：正在进行招标准备工作，待招标方案获批后即可进行招标挂网工作。2017三季度出让珠海高新区北围片区土地0宗，出让面积0.00万平方米，实现营业收入约0.00亿元。

#### 1.1.4.4 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。2016年，出让珠海高新区北围片区土地5宗，出让面积39.47万平方米，实现营业收入19.07亿元。发行人对未来五年收益情况预测如下：

表4-20 发行人珠海高新区北围一级土地开发业务收益测算表

单位：亿元

年份	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
出让面积（万m <sup>2</sup> ）	12.27	9.96	29.56	19.97	43.19
返还分成收入	13.4	6.02	10.45	12.59	15.89
结转开发成本	9.45	4.18	7.54	8.85	10.38
开发收益	3.95	1.84	2.91	3.74	5.51

## 1.2 商业地产项目

发行人城市运营板块的商业地产项目主要包括会展项目、横琴国际金融中心大厦和上冲 TOD 项目。

### 1.2.1 会展项目

珠海十字门中央商务区会展商务组团（一期）项目（以下简称“会展一期项目”）位于十字门中央商务区北区，项目占地 16.5 万平方米，总建筑面积 32 万平方米，主要建设内容为珠海国际会议中心、国际展览中心、国际甲级写字楼、五星级酒店、超五星级酒店、商务公寓及商业等设施。该项目为 BT 项目，由上

海宝冶集团下属珠海中冶置业有限公司承建，项目用地于 2010 年 4 月通过“招拍挂”方式取得。

**表4-21 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 87 亿元，截至 2016 年末，累计完成投资 85.6 亿元，主要为前期费用、地价款、设计费和部分工程费用。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、绸带商业 AB 区已完工，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）核心筒已建成封顶，幕墙已施工完毕，准备内部装修，预计于 2017 年底建成并投入运营。

**表4-22 会展一期项目收益测算表**

单位：万元

年份	2017 年	2018 年	2019 年
预计收入	86,198	109,156	57,859
预计成本	77,270	94,496	62,073
预计收益	8,928	14,661	-4,214

注：1、预计收入由会展收入、酒店收入和写字楼租售收入组成；2、预计成本为经营成本及折旧；3、预计至 2019 年写字楼销售进入尾期，故收入减少。

会展商务组团（二期）项目于 2015 年下半年开展设计工作，预计 2017 年动工建设，2019 年开始逐步产生收益。会展商务组团（二期）项目实际建设计划将根据会展一期项目建设进度调整。

会展一期项目的设计费和土地款计入存货-开发成本，项目开发完毕后将按照项目性质计入投资性房地产当中。2014 年会展中心达到预定可使用状态并对外

出租，从开发成本中转入投资性房地产，账面价值 26.05 亿元。

近三年及一期，会展一期主要收入构成情况如下：

**表6-23 近三年及一期会展一期主要收入构成表**

单位：万元

业务类型	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
会展业务	7,384.34	6,495.05	6,357.56	737.76
酒店业务	12,782.19	11,694.40	3,456.26	-
合计	<b>20,166.53</b>	<b>18,189.45</b>	<b>9,813.82</b>	<b>737.76</b>

报告期内，会展一期项目收入主要由会展业务及酒店业务构成。未来，随着标志性塔楼的建成并投入运营，会增加写字楼租售收入，会展一期项目收入也会相应有较大幅度增加。

### 1.2.2 横琴国际金融中心大厦

横琴国际金融中心大厦位于十字门中央商务区中心区域，功能为国际甲级写字楼、商务公寓及商业服务设施，建筑高度约 300 米，用地面积 18,421 平方米，地上总建筑面积 138,158 平方米，地下建筑面积约 60,00 平方米，配套停车场地面为绿地公园，地下为配套停车位，建筑面积约 20,000 平方米。项目总投资 40 亿元，项目用地是公司通过“招拍挂”的方式于 2009 年 11 月取得，项目开发成本及项目用地计入存货当中的开发成本。

横琴国际金融中心大厦于 2013 年 8 月 28 日启动基坑开挖与支护工程，主体结构施工于 2015 年下半年进行，水电安装及室内外工程将于 2016 年末逐步展开，项目预计 2018 年建成。

横琴国际金融中心大厦建成后规划商业地产 1 万平方米，写字楼 8 万平方米，公寓 3.8 万平方米，其中写字楼和公寓主要用于出售，客户定位于现有金融基地入驻的企业、与澳门方面有高端合作项目的大型企业。

### 1.2.3 上冲 TOD 项目

上冲车辆基地是珠海有轨电车 1 号线的 4 处车辆基地之一，位于珠海市区与坦洲交界处的上冲片区，上冲片区是珠海市中心城区的西北门户，是珠海市中心城区重要的主导产业配套发展区。上冲 TOD 项目是发行人与珠海城市建设集团有限公司共同打造的以公共交通为中枢导向的珠海首个绿色立体城市生活体，主

要是以珠海有轨电车 1 号线上冲车辆基地为载体，进行高密度的商业、写字楼、住宅等综合开发，使住房、就业集中在车站吸纳范围内，使周边土地价值最大化，建设内容包括综合开发的住宅、公寓、商业及停车库和配套的交通组织、城市广场。

项目总占地面积约 84,738 平方米（其中车辆基地占地 74,459 平方米），总建筑面积 296,600 平方米（不含地下室），包括车辆段部分和综合开发部分，其中，车辆段部分由珠海市城市建设集团有限公司负责建设，综合开发部分由发行人控股子公司珠海市海川地产有限公司负责开发建设。项目用地于 2013 年 12 月通过招拍挂形式取得。

项目已于 2014 年上半年启动，总投资 24.3 亿元，目前该项目已经完成验收并分期出售。项目收入主要来自写字楼和住宅的销售收入，根据珠海市上冲区域公寓和商业的市场价格，预计项目将取得销售收入 32.42 亿元。

2016 年 3 月 29 日，珠海华发实业股份有限公司通过珠海产权交易中心以现金增资方式获得海川地产增资扩股后的 49.75% 的股权，调整完成后，发行人子公司华发城市运营持有海川地产 49.75% 的股权，华发股份持有海川地产 49.75% 的股权，海川地产纳入华发股份合并报表范围，海川地产开发的上冲 TOD 未来荟项目建设、开发、销售等工作委托并授权给华发股份行使，发行人按照所持海川地产股权比例获得分红。

#### **1.2.4 发行人土地储备情况**

除一级土地开发外，公司通过招拍挂的形式取得了十字门中央商务区 37 块土地的使用权，用于各类项目建设，土地储备情况如下表所示：



表 4-24 发行人土地储备情况表

序号	地块编号	地点及地块名称	地价	已支付地价	总占地面积	计容面积	国有土地使用证	土地性质
			(万元)	(万元)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		
1	57#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 1）	701,805	701,805	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区（地块 2）			24,002	59,260	粤房地权证珠字第 0100271024 号	居住
3	40#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 3）			46,156	113,539	粤房地权证珠字第 0100264316 号	居住
4	21#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 4）			23,186	58,270	粤房地权证珠字第 0100264318 号	居住
5	20#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 5）			31,608	78,953	粤房地权证珠字第 0100265137 号	居住
6	19#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 6）			24,553	63,347	粤房地权证珠字第 0100264322 号	居住
7	38-b#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 7）			9,077	45,385	粤房地权证珠字第 0100259795 号	办公、酒店、商业

序号	地块编号	地点及地块名称	地价	已支付地价	总占地面积	计容面积	国有土地使用证	土地性质
			(万元)	(万元)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		
8	15#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 8）			17,956	138,158	粤房地权证珠字第 0100307671 号	办公、酒店、商业、公寓
9	16#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 9）			15,213	97,884	粤房地权证珠字第 0100264319 号	办公、酒店、商业、公寓
10	17#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 10）			26,446	139,300	粤房地权证珠字第 0100270760 号	办公、酒店、商业、公寓
11	31#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 11）			26,017	156,240	粤房地权证珠字第 0100271026 号	办公、酒店、商业、公寓
12	48-b#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 12）			23,169	139,014	粤房地权证珠字第 0100264320 号	办公、商业、酒店、商业公寓
13	38-a#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 13）			23,266	151,229	粤房地权证珠字第 0100259797 号	商业服务业设施用地
14	29#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 14）			16,830	103,308	粤房地权证珠字第 0100270590 号	办公、酒店、商业
15	30#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 15）			14,576	32,067	粤房地权证珠字第 0100271025 号	居住

序号	地块编号	地点及地块名称	地价	已支付地价	总占地面积	计容面积	国有土地使用证	土地性质
			(万元)	(万元)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		
16	32#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 16）			22,908	57,293	粤房地权证珠字第 0100264317 号	居住
17	39#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 17）			40,757	89,666	粤房地权证珠字第 0100270403 号	居住
18	36#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 18）			15,217	33,757	粤房地权证珠字第 0100264323 号	居住
19	35#	珠海市横琴新区十字门中央商务区（地块 19）			13,947	72,135	粤房地权证珠字第 0100264315 号	商业服务业设施用地
20	N-7#	湾仔南湾大道南、马骝洲山西侧(S1)			42,707	149,476	粤房地权证珠字第 0100083109 号	住宅、商务公寓
21		湾仔南湾大道南、马骝洲山西侧(S2)			85,132	297,964	粤房地权证珠字第 0100083110 号	住宅、商务公寓
22	会展组团  N-5	珠海市南湾大道南侧、希望之星学校南侧			66,664	66,664	269,677	556,387

序号	地块编号	地点及地块名称	地价	已支付地价	总占地面积	计容面积	国有土地使用证	土地性质
			(万元)	(万元)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		
23	不动产权 S1	珠海市会展二路北侧、景秀二路东侧	178,326	178,326	18,353	64,234	粤（2017）珠海市不动产权第 0015159 号	居住
24	不动产权 S2	珠海市会展二路北侧、景秀三路东侧			20,816	72,855	粤（2017）珠海市不动产权第 0022297 号	居住
25	不动产权 S3	珠海市会展二路北侧、景秀四路东侧			20,524	102,620	粤（2017）珠海市不动产权第 0028112 号	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、城镇住宅用地
26	不动产权 S4	珠海市会展四路东侧、景秀一路南侧			31,394	78,485	粤（2017）珠海市不动产权第 0015158 号	居住
27	不动产权 S5	珠海市会展二路南侧、景秀二路东侧			34,184	119,643	粤（2017）珠海市不动产权第 0022296 号	居住
28	不动产权 S6-1	珠海市会展三路北侧、景秀三路东侧	307,403	307,403	17,714	61,999	粤（2017）珠海市不动产权第 0024361 号	居住
29	不动产权 S6-2	珠海市会展三路南侧、景秀三路东侧			19,606	68,621	粤（2017）珠海市不动产权第 0024681 号	居住

序号	地块编号	地点及地块名称	地价	已支付地价	总占地面积	计容面积	国有土地使用证	土地性质
			(万元)	(万元)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		
30	不动产权 S6-3	珠海市会展四路北侧、景秀四路东侧			26,172	143,947	粤（2017）珠海市不动产权第 0025160 号	批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地
31	不动产权 S6-4	珠海市会展四路北侧、景秀四路东侧			23,580	129,691	粤（2017）珠海市不动产权第 0025159 号	批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地
32	25	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、景秀三路南侧、通航三路东侧	144251	144251	20,342	56,010	粤（2016）珠海市不动产权第 0006278 号	住宅、科教用地
33	18	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、景秀三路南侧、通航二路东侧			23,154	81,039	粤（2016）珠海市不动产权第 0006280 号	居住
34	29	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、景秀二路北侧、通航三路东侧			75,676	249,732	粤（2016）珠海市不动产权第 0006282 号	居住
35	19	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、景秀三路南侧、通航三路东侧			22,008	77,028	粤（2016）珠海市不动产权第 0006285 号	居住

序号	地块编号	地点及地块名称	地价	已支付地价	总占地面积	计容面积	国有土地使用证	土地性质
			(万元)	(万元)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		
36	13	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、南湾大道北侧、通航二路西侧			28,074	126,333	粤（2016）珠海市不动产权第 0006288 号	商务金融用地、住宅用地、批发零售用地、住宿餐饮用地
37	32#	保税区情侣西路北侧、宝吉路东侧*	7,536	7,536	23,331	46,663	-	商业办公混合用地
合计			<b>1,405,985</b>	<b>1,405,985</b>	<b>1,237,039</b>	<b>4,159,627</b>		

发行人的储备土地均系按照公开招拍挂形式取得，严格履行相关程序，缴纳土地出让金，办理齐备各种相关证照及手续。由于珠海十字门商务区建设规模较大、建设周期较长，发行人开发建设按照先一级开发后二级开发、先重点项目建设后配套项目建设的原则有序进行，同时，除已开工建设的会展商务组团、横琴金融产业基地、横琴国际金融中心大厦等二级开发重点项目外，珠海十字门中央商务区横琴片区及湾仔片区的政府控规仍在优化修改完善之中，暂不具备条件制定包括配套公建、商业、居住等用地在内的开发计划，待相关开发条件具备后，发行人将尽快制定相关开发计划，并采取自行开发及合作开发等方式，分期分批逐步开发相关项目。发行人按时向相关部门申请延时动工，并获得批准。

### 1.2.5 发行人项目储备

发行人城市运营板块，除上述项目外还进行了项目储备，如黄杨河“一河两岸”综合开发项目、富山产业新城起步区土地一级开发项目等，但由于上述项目或还未有实施计划、相关报建工作也未开展，或只有前期设计等投入，未实际开工，因此暂不列入公司拟建项目名单当中。

### 1.2.6 发行人商业地产项目合法合规情况

经发行人及其下属公司确认，并经核实发行人建设项目情况如下：

- (1) 发行人未违反供地政策，无限制用地或禁止用地。
- (2) 发行人不存在违法取得土地使用权的情况。发行人一级土地开发业务的开发用地不属于公司所有，且未纳入报表合并范围内。
- (3) 发行人通过“招拍挂”取得土地，“招拍挂”程序合法合规，取得的土地已全部缴清地价款并取得土地证，不存在拖欠土地款的情况，土地权属关系明确。
- (4) 发行人不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况。
- (5) 截至 2017 年 9 月末，发行人共取得十字门地区 37 块土地，部分土地还没有实际动工计划，但公司按时向相关部门申请延时动工，并获得批准。
- (6) 发行人所开发的项目合法合规，项目批文、证件按报建、施工时间进

度要求取得。

### 1.3 保障房建设

发行人的保障房建设业务主要由下属公司珠海华发保障房建设控股有限公司负责，主要包括华发人才公馆项目、华发沁园项目、金山花园三期项目、安怡花园项目、连湾新村三期项目，其中华发人才公馆项目、华发沁园项目为自建项目，金山花园三期项目、安怡花园项目、连湾新村三期项目为政府投资、企业代建项目。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。

近三年及一期，发行人保障房项目收入分别为 159.30 万元、285.42 万元、930.01 万元及 2,132.41 万元。

#### 1.3.1 企业自建项目

##### （1）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，项目于 2015 年下半年开始运营，目前入住率达 50%，商业部分正在进行业态调整及招商。华发人才公馆项目计划 2020 年开始销售商业物业，项目回收期预计为 8 年。

##### （2）华发沁园项目

根据 2012 年珠海市政府工作会议纪要（第 50 号）文件第四条关于南屏“沁园”保障性住房项目回购工作，移交华发集团融资建设、营运和管理南屏“沁园”



保障性住房项目，建成后产权归该企业所有并长期持有。

华发沁园项目位于南屏镇环山路东、北二路北侧，发行人通过土地招拍挂的方式于 2013 年初取得项目用地的土地使用权，地价为 19,946 万元，已全部缴齐。项目规划用地面积 32,480.85 平方米，容积率为 2.67，计划建设保障性公租房约 1,558 套，另可建 15% 的商业，商业部分可租可售。项目于 2013 年 10 月项目开工建设，目前已竣工并交付使用。该项目计划 2021 年开始销售商业物业，项目回收期预计为 10 年。

### （3）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。

#### 1.3.2 政府投资代建项目

根据 2012 年珠海市政府工作会议纪要（第 50 号）文件关于金山花园三期、安怡花园和连湾新村三期三个农场职工危房改造项目建设主体变更事宜，决定将三个农场职工危房项目后续改造工作交由华发集团承接，项目建成后分别移交金湾区政府及平沙镇政府管理，项目竣工移交后，发行人可获得投资利润和代建管理费，发行人对代建项目不享有经营收益和承担经营风险，且不纳入发行人财务报表合并范围。三个代建项目划归给发行人管理时已接近完工，建设费用已由华发集团支付，发行人不对项目进行垫资。

金山花园三期危房改造项目占地面积 60,000 平方米，总建筑面积约 99,824.75 平方米，共 24 栋 1,206 套，项目投资总概算约为 2.06 亿元；安怡花园项目占地面积 13,325 平方米，总建筑面积约 19,987 平方米，共 7 栋 251 套，项目总投资概算约 0.54 亿元；连湾新村三期占地面积 43,295.70 平方米，总建筑面积约 23,313 平方米，共 7 栋 256 套，项目总投资概算约 0.4 亿元。目前，三个代建项目均已完成合同内建设内容，其中连湾新村项目已于 2014 年 5 月移交给平沙镇政府，金山花园、安怡花园项目已于 2015 年 1 月移交给金湾区红旗镇镇政府。截至 2017 年 9 月末，金山花园三期、安怡花园和连湾新村三期，回购款及投资利润和管理费已结算并收取完毕。

发行人保障房项目具体情况如下表所示：

**表 4-25 发行人保障房项目建设情况表**

项目名称	项目简介	性质	资金来源	投资总额（亿元）	已投资额（亿元）	剩余投资金额（亿元）	当前状态	管理费（万元）
华发人才公馆	项目位于珠海市唐家港湾大道东侧，规划用地面积 46,735.59 平方米，总建筑面积约 145,722.67 平方米，容积率为 2.70，建设保障性住房共计 2,311 套。	自建	自筹及银行融资	8.6	8.6	-	项目已验收	-
华发沁园	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，规划建设保障性公租房约 1,558 套。	自建	自筹及银行融资	6.61	6.61	-	项目已验收	-
安怡花园	项目占地面积 13,325 平方米，总建筑面积约 19,987 平方米，共 7 栋 251 套。	代建	自筹及银行融资	0.54	0.54	-	2015 年 1 月已移交给金湾区红旗镇人民政府。	279.60
金山花园	项目占地面积 60,000 平方米，总建筑面积约 99,824.75 平方米，共 24 栋 1,206 套。	代建	自筹及银行融资	2.06	2.06	-	2015 年 1 月已移交给金湾区红旗镇人民政府。	1,052.34
连湾新村三期	占地面积 43,295.70 平方米，总建筑面积约 23,313 平方米，共 7 栋 256 套	代建	自筹及银行融资	0.4	0.4	-	2014 年 5 月移交给平沙镇政府	100.00

注：华发沁园项目、华发人才公馆项目总投资包含地价款。

## 2、商贸物流板块

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、珠海砂石土有限公司、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 4-26 商贸物流板块主营业务收入构成情况表**

单位：万元、%

业务类型	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商贸物流	<b>328,764.65</b>	<b>56.07</b>	<b>830,103.76</b>	<b>62.31</b>	<b>570,879.87</b>	<b>57.24</b>	<b>479,496.43</b>	<b>57.83</b>
其中：大 宗商品批 发	299,116.86	51.02	794,475.39	59.63	532,300.08	53.37	439,463.48	53.00
汽车销售	29,435.17	5.02	33,574.00	2.52	22,806.92	2.29	28,677.27	3.46
其他	212.62	0.04	2,054.37	0.15	15,772.87	1.58	11,355.68	1.37

注：1、其他主要包括华发绿化等华发商贸的子公司为华发集团提供工程施工以及华发混凝土业务；2、表中占比指当期收入占主营业务收入的比重。

**表 4-27 商贸物流板块主营业务成本构成情况表**

单位：万元、%

业务类型	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
商贸物流	<b>324,180.29</b>	<b>68.22</b>	<b>823,680.35</b>	<b>73.94</b>	<b>562,132.80</b>	<b>71.45</b>	<b>471,998.44</b>	<b>72.98</b>
其中：大 宗商品批 发	297,419.91	62.59	790,850.56	71.00	525,953.56	66.86	434,221.74	67.14
汽车销售	26,582.74	5.59	31,027.76	2.79	20,810.35	2.65	26,917.67	4.16
其他	177.64	0.04	1,802.03	0.16	15,368.89	1.95	10,859.03	1.68

注：1、其他主要包括华发绿化等华发商贸的子公司为华发集团提供工程施工以及华发混凝土业务；2、表中占比指当期成本占主营业务成本的比重。

**表 4-28 商贸物流板块主营业务毛利构成情况表**

单位：万元、%

业务类型	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
商贸物流	4,584.36	4.12	6,423.41	2.94	8,747.07	4.15	7,497.99	4.11
其中：大宗商品批发	1,696.95	1.53	3,624.83	1.66	6,346.52	3.01	5,241.74	2.87
汽车销售	2,852.43	2.57	2,546.24	1.17	1,996.57	0.95	1,759.60	0.96
其他	34.98	0.03	252.34	0.12	403.98	0.19	496.65	0.27

注：1、其他主要包括华发绿化等华发商贸的子公司为华发集团提供工程施工以及华发混凝土业务；2、表中占比指当期毛利占主营业务毛利的比重。

## 2.1 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本部负责，贸易品种涵括钢材、管桩、焦炭、煤炭、燃料油、重质油、矿产品等。

表 4-29 华发商贸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	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
焦炭	-	-	-	97,261.18
钢材	16,330.69	-	22,905.02	44,337.77
燃料油	27,252.42	471,937.67	236,664.66	45,013.84
煤炭	-	-	-	-
管桩	-	-	-	-
重质油	-	-	-	49,833.85
进口铁矿砂	-	-	8,905.60	43,057.98
化工产品	29,842.83	35,699.83	55,485.66	-
铜矿石	102,834.68	190,073.72	162,039.29	-
液化气	-	11,143.36	-	-
海产品	-	-	-	-
有色金属（电解铜）	61,381.81	63,746.32	-	-
合计	237,642.43	772,600.90	486,000.23	279,504.62

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 4-30 发行人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	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
焦炭	-	-	-	95,915.55
钢材	15,806.53	-	21,901.78	42,364.26
燃料油	27,219.40	469,956.47	232,830.69	44,514.19

项目	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
煤炭	-	-	-	-
管桩	-	-	-	-
重质油	-	-	-	49,280.69
进口铁矿砂	-	-	8,834.36	42,984.1
化工产品	29,395.66	35,154.19	54,126.26	-
铜矿石	102,232.25	189,126.31	161,374.93	-
液化气	-	11,111.50	-	-
海产品	-	-	-	-
有色金属（电解铜）	61,360.01	63,691.89	-	-
<b>合计</b>	<b>236,013.85</b>	<b>769,040.36</b>	<b>479,068.02</b>	<b>275,058.79</b>

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 4-31 发行人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	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
焦炭	-	-	-	-	-	-	1,345.63	1.38%
钢材	524.16	3.21%	-	-	1,003.24	4.38%	1,973.51	4.45%
燃料油	33.02	0.12%	1,981.2	0.42%	3,833.97	1.62%	499.65	1.11%
煤炭	-	-	-	-	52.06	1.08%	-	-
管桩	-	-	-	-	-	-	-	-
重质油	-	-	-	-	-	-	553.16	1.11%
进口铁矿砂	-	-	-	-	71.24	0.8%	73.88	0.17%
化工产品	447.17	1.50%	545.64	1.53%	1,359.4	2.45%	-	-
铜矿石	602.43	0.59%	947.41	0.50%	664.36	0.41%	-	-
液化气	-	-	31.86	0.29%	-	-	-	-
海产品	-	-	-	-	-	-	-	-
有色金属（电解铜）	21.80	0.04%	54.43	0.09%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,628.58</b>	-	<b>3,560.54</b>	-	<b>6,932.21</b>	-	<b>4,445.83</b>	-

### 2.1.1 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。公司基本在境内采购，少量通过香港、新加坡等地采购。最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 4-32 发行人近三年及一期前五大大宗商品批发业务采购情况表

商品名称	采购均价（元）				采购数量（万）			
	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
钢材（吨）	3,684	-	2,838	3,022	5.02	-	9.03	14.02
管桩（米）	-	-	-	-	-	-	-	-
焦炭（吨）	-	-	-	1,011	-	-	-	94.83
煤炭（吨）	-	-	-	-	-	-	-	-
燃料油（吨）	6,319	4,857	4,771	5,200	5.04	113.21	57.1	8.56
重质油（吨）	-	-	-	4,698	-	-	-	10.49
进口铁矿砂 （吨）	-	-	472	562	-	-	21.9	76.46
化工产品（吨）	7,961	6,539	7,976	-	4.32	6.29	7.94	-
铜矿石（吨）	6,800	10,799	39,895	-	17.59	20.49	4.73	-
液化气（吨）	-	3,270	-	-	-	3.84	-	-
海产品（公斤）	-	-	-	-	-	-	-	-
有色金属（电 解铜）	39,230	46,800	-	-	1.83	1.59	-	-

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款现款的方式结算。

表 4-33 发行人近三年及一期大宗商品批发业务前五大供货商

年份	客户名称	主要产品	采购金额	占比	主要结算 方式	是否存在 关联关系
2014 年	香港华发投资控股有限公司	铜矿	83,947.82	19.68%	现款	是
	珠海鑫德物流有限公司	铁矿石、焦炭	48,811.67	11.44%	现款	否
	珠海粤裕丰钢铁有限公司	钢材	47,322.22	11.09%	预付	否
	YYFENTERPRISESLIMITED	铁矿石	39,508.56	9.26%	信用证	否
	广西铁投冠信贸易有限公司	燃料油	29,961.30	7.02%	现款	否
	合计			<b>249,551.57</b>	<b>58.50%</b>	-
2015 年	广西铁投冠信贸易有限公司	燃料油等油品	94,858.04	15.85%	现款	否
	香港华发投资控股有限公司	铜矿	91,479.34	15.28%	现款	是
	茂名市振能基础油有限公司	燃料油等油品	72,386.77	12.09%	现款	否
	深圳市前海华天能源投资有限公司	燃料油等油品	47,158.10	7.88%	现款	否

年份	客户名称	主要产品	采购金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
	新海能源（珠海）有限公司	燃料油等油品	37,794.75	6.31%	现款	否
	合计		<b>343,677.00</b>	<b>57.41%</b>		
2016 年	上海尚融供应链管理有限公司	石油化工品	243,441.67	27.03%	现款	否
	天海金服（深圳）有限公司	有色金属	152,046.64	16.88%	现款	否
	香港华发投资控股有限公司	铜矿	110,642.93	12.28%	信用	是
	JIANGXICOPPERHONGKONGCOMPANYLIMITED	铜矿	86,789.31	9.64%	信用证	否
	航天科工深圳（集团）有限公司	有色金属	74,519.51	8.27%	现款	否
	合计		<b>667,440.06</b>	<b>74.10%</b>		
2017 年 1-9 月	JIANGXICOPPERHONGKONGCOMPANYLIMITED	铜矿石	73,191.54	25.38%	信用证	否
	深圳市诚威新材料有限公司	有色金属	49,944.67	17.32%	现款	否
	上海尚融供应链管理有限公司	燃料油	31,846.70	11.04%	现款	否
	上海固慈贸易有限公司	化工产品	27,652.11	9.58%	银行承兑 汇票	否
	福建中海烤鳗有限公司	海产品	20,187.67	7.00%	现款	否
	合计		<b>202,822.69</b>	<b>70.33%</b>		

### 2.1.2 销售情况

2014 年 1 月，华发商贸成立风险控制委员会，在按照下游客户的要求找到适合的货源后，华发商贸风控委员会为其做风险评估，根据实际情况确定账期、额度；华发商贸通过比价或谈判确定货源价格，并与上下游协商达成一致后，签订贸易合同，锁定货物价格及数量。2014-2016 年及 2017 年 1-3 月公司主要大宗商品批发业务销售情况如下表所示：

表 4-34 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）			
	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
钢材（吨）	3,806	-	2,968	3,162.39	5.02	-	9.03	14.02
管桩（米）	-	-	-	-	-	-	-	-
焦炭（吨）	-	-	-	1,025.64	-	-	-	94.83

商品名称	销售均价（元）				销售数量（万）			
	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
煤炭（吨）	-	-	-	-	-	-	-	-
燃料油（吨）	6,326	4,877	4,850	5,258.63	5.04	113.21	57.1	8.56
重质油（吨）	-	-	-	4,751.54	-	-	-	10.49
进口铁矿砂（吨）	-	-	475	563.14	-	-	21.9	76.46
化工产品（吨）	8,082	6,637	8,177	-	4.32	6.29	7.94	-
铜矿石（吨）	6,840	10,853	40,055	-	17.59	20.49	4.73	-
液化气（吨）	-	3,280	-	-	-	3.84	3.84	-
海产品（公斤）	-	-	-	-	-	-	-	-
有色金属（电解铜）	39,244	46,844	-	-	1.83	1.59	1.59	-

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 4-35 发行人近三年及一期大宗商品批发业务前五大销售商

单位：万元

年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
2014 年	珠海粤裕丰钢铁有限公司	铁矿石、焦炭	86,062.20	19.58%	月结	否
	珠海市华峰石化有限公司	燃料油、重质油	74,899.12	17.04%	月结	否
	珠海鑫盛仓储有限公司	进口铁矿	50,375.64	11.46%	月结	否
	珠海宝塔石化有限公司	燃料油	28,654.40	6.52%	月结	否
	中艺华海进出口有限公司	燃料油	20,522.91	4.67%	月结	否
	合计			260,514.27	59.28%	-



年份	客户名称	主要产品	销售金额	占比	主要结算方式	是否存在关联关系
2015 年	珠海市华峰石化有限公司	燃料油等油品	152,474.36	25.31%	月结	否
	广州市番禺华南企业集团能源有限公司	燃料油等油品	48,788.59	8.10%	现款	否
	广东枫泽环球商贸有限公司	燃料油等油品	44,345.12	7.36%	月结	否
	河北物流集团金属材料有限公司	铜矿	42,459.62	7.05%	月结	否
	MinmetalsNorth-EuropeAB	铜矿	41,282.21	6.85%	现款	否
	<b>合计</b>		<b>329,349.90</b>	<b>54.67%</b>	-	-
2016 年	广东枫泽环球商贸有限公司	石油化工	282,797.80	35.60%	现款	否
	茂名市振能基础油有限公司	石油化工	124,677.58	15.69%	现款	否
	烟台国润铜业有限公司	铜矿	100,883.72	12.70%	现款	否
	ALBUMTRADING COMPANYLIMITED	铜矿	86,827.06	10.93%	现款	否
	广州市番禺华南企业集团能源有限公司	石油化工	77,934.49	9.81%	现款	否
	<b>合计</b>		<b>673,120.66</b>	<b>84.73%</b>		
2017年 1-9月	烟台国润铜业有限公司	铜矿石	80,509.84	26.45%	现款	否
	上海冀兴国际贸易有限公司	有色金属（电解铜）	70,824.87	23.27%	现款	否
	广东枫泽环球商贸有限公司	燃料油	31,885.34	10.47%	6 个月账期	否
	上海泽侓石油化工有限公司	化工品	28,491.64	9.36%	现款	否
	河北物流集团金属材料有限公司	有色金属（阴极铜）	19,975.08	6.56%	现款	否
	<b>合计</b>		<b>231,686.77</b>	<b>76.13%</b>		

截至 2017 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。

## 2.2 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，目前有珠海市华发上众汽车有限公司和珠海市华发锐达汽车有限公司两家分公司，分别经营上海大众和斯柯达两个品牌的汽车销售和维修，同时，华发汽车还经营一家以中高档品牌为主的汽车城，以进口汽车的销售和维修为主要业务。

### 2.2.1 采购情况

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

表 4-36 近三年及一期前五位供货商情况

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
2014年	上海大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	18,250	63.64%	单车融资	否
	江门市合礼汽车销售有限公司	奔驰宝马汽车	978	3.41%	现金	否
	物产中拓股份有限公司	保时捷汽车	946	3.30%	现金	否
	佛山市南海迎俊汽车销售有限公司	丰田汽车	812	2.83%	现金	否
	江门市合宏汽车销售有限公司	奥迪汽车	648	2.26%	现金	否
	合计			<b>21,634</b>	<b>75.44%</b>	
2015年	上海大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	18,780	77.36%	大众金融融资购车	否
	佛山市盛宝行汽车销售服务有限公司	宝马汽车	657	2.71%	现金	否
	物产中拓股份有限公司	保时捷汽车	640	2.64%	现金	否
	广州庞大华业汽车销售有限	宝马汽车	392	1.61%	现金	否

年份	供应商名称	主要产品	采购金额	占采购金额的比例	主要结算方式	是否关联方
	公司					
	佛山市坤宝汽车销售服务有限公司	奔驰汽车	356	1.47%	现金	否
	合计		<b>20,825</b>	<b>85.79%</b>	-	-
2016年	上海上汽大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	19,287	61.52%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	3,381	10.79%	单车融资	否
	大连港和汽车国际贸易有限公司	丰田，路虎品牌	3,038	9.69%	现金	否
	广州金港汽车国际贸易有限公司	宝马，保时捷，凯迪拉克，日产，丰田	1,102	3.52%	现金	否
	广州庞大华业汽车销售有限公司	丰田，宝马	955	3.04%	现金	否
	合计		<b>27,763</b>	<b>88.56%</b>	-	-
2017年 1-9月	上海大众汽车销售有限公司	上海大众汽车品牌、斯柯达汽车品牌	15,709.78	53.84%	单车融资	否
	上汽通用汽车销售有限公司	雪佛兰品牌汽车	4,010.88	16.31%	单车融资	否
	广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺品牌	4,487.85	17.05%	单车融资	否
	广州庞大华业汽车销售有限公司	丰田，宝马	1,264.27	4.80%	现金	否
	深圳前海新拓新进出口公司	宝马，保时捷，凯迪拉克，日产，丰田	950.20	3.61%	现金	否
	合计		<b>26,422.98</b>	<b>95.61%</b>	-	-

### 2.2.2 销售情况

公司汽车销售业务在珠海地区具有较强的竞争力，目前珠海市内尚无大型的专门经营汽车销售的公司，特别是进口车业务，公司具有进口车经营牌照，延续

了传统的竞争优势。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 4-37 发行人最近三年及一期汽车销售与售后服务收入情况表

单位：万元

公司名称	代理品牌	2017年1-9月		2016年		2015年		2014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	3,483.89	87.69	4,986.04	144.59	4,227.44	113.65	9,012.00	-13.06
华发上众	上海大众	11,641.47	807.10	16,485.34	1,233.23	15,191.76	1,321.69	16,204.16	1,261.07
华发锐达	斯柯达	2,905.57	301.38	4,745.14	535.24	3,387.72	561.22	3,461.11	511.59
华发德和	雪佛兰	3,361.17	326.54	2,670.02	131.15	-	-	-	-
铎发汽车	以销定购的各种车型	2,356.10	48.01	3,602.67	3.21				
华发天成	广汽传祺	3,639.79	234.45						
合计		<b>27,387.99</b>	<b>1,805.17</b>	<b>32,489.21</b>	<b>2047.42</b>	<b>22,806.92</b>	<b>1,996.56</b>	<b>28,677.27</b>	<b>1,759.60</b>

### 3、现代服务板块

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，主要业务包括物业管理、会展业务及酒店管理。

表 4-38 发行人现代服务板块主要收入构成表

单位：万元，%

业务类型	2017年1-9月		2016年		2015年		2014年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
现代服务	<b>54,014.90</b>	<b>9.21</b>	<b>66,864.30</b>	<b>5.02</b>	<b>43,984.30</b>	<b>4.41</b>	<b>29,315.59</b>	<b>3.54</b>
其中：物业管理	30,623.11	5.22	38,470.26	2.89	30,894.35	3.10	26,977.50	3.25
会展业务	7,384.34	1.26	6,495.05	0.49	6,357.56	0.64	737.76	0.09
酒店业务	12,782.19	2.18	11,694.40	0.88	3,456.26	0.35	-	-

注：1、表中占比指当期收入占主营业务收入的比重；2、会展收入包括租赁收入和餐饮收入；3、此处的物业管理收入为华发物业管理收入。

表 4-39 发行人现代服务板块主要成本构成表

单位：万元，%

业务类型	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	收入	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
现代服务	41,016.36	8.63	45,581.61	4.09	32,814.35	4.17	21,529.40	3.33
其中：物业管理	27,591.86	5.81	31,292.14	2.81	25,673.21	3.26	19,812.30	3.06
会展业务	6,014.37	1.27	4,088.06	0.37	2,663.39	0.34	644.26	0.1
酒店业务	5,400.37	1.14	3,870.87	0.35	1,786.52	0.23	-	-

注：表中占比指当期成本占主营业务成本的比重。

表 4-40 发行人现代服务板块主要毛利构成表

单位：万元，%

业务类型	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
现代服务	12,998.54	11.70	21,282.69	9.75	11,169.95	5.30	7,786.19	4.27
其中：物业管理	3,031.25	2.73	7,178.12	3.29	5,221.14	2.48	7,165.20	3.93
会展业务	1,369.97	1.23	2,406.99	1.10	3,694.17	1.75	93.50	0.05
酒店业务	7,381.82	6.64	7,823.53	3.58	1,669.74	0.79	-	-

注：表中占比指当期毛利占主营业务毛利的比重。

### 3.1 物业管理

发行人的物业管理业务主要由下属公司珠海华发物业管理服务有限公司负责，华发物业成立于 1985 年，是全国最早一批拥有国家物业管理企业一级资质和通过 ISO9001 质量管理体系国际认证的物管企业，是珠海市物业管理行业协会会员单位，2011 年入选“全国物业服务企业综合实力 100 强”。现业务范围包括销售现场服务、楼宇接收服务、保洁清洁服务、安全秩序维护、设施设备运行维护、园林规划施工与绿化保养、安防智能化设计施工、物业管理业务咨询、顾问服务等，业务遍及北京、大连、南宁、重庆、中山、包头、沈阳、盘锦、威海等十几个大中城市，管理的高档住宅、写字楼、政府机关、工业园区、市政设施等各类业态项目逾 60 个，管理总面积逾 1,000 万平方米。历年来，华发物业共获得国家、省、市级物业管理示范项目称号 50 多个，其中包括 6 个国家级、10 个省级示范项目，是珠海市获得各级物业管理示范项目称号最多的物管企业。

目前，华发物业拥有 30 多名注册物业管理师和多名资深物业服务企业经理人，全国、省、市物业管理行业受聘专家 30 多名，形成了一支 3,000 多人的管理和队伍。华发物业全面实现办公和日常管理自动化，引进工程维修、自动化清洁保洁等系统的专业化精良设备及工具、器械等，装备实力达国内行业先进水平。公司还率先建立以质量管理体系为核心的“五大”管理体系，即 ISO9001 质量管理体系、质量标准体系、信息管理体系、目标责任及业绩考核体系、企业 CI 识别体系，并以此为基础创新出系统科学的企业制度体系。

近年来，华发物业在继续做强现有的物业管理基础上，成功拓展转型升级业务，接管高新区、横琴新区市政管养业务，成为珠海城市建设和管理的重要力量，同时正积极向会展、酒店等高端物业管理服务迈进。

华发物业管理的物业可以分为华发集团内部项目物业及外部项目物业。内部项目物业是指华发集团或其下属企业所开发形成的物业，物业管理费由物业管理公司直接向业主收取。华发集团内部物业一般直接由华发物业负责管理，外部物业一般通过竞标等方式取得。

**表 4-41 发行人内部物业管理明细表**

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
1	高层住宅	珠海市	华发新城（1-6 期）	多层/高层住宅/ 别墅	188.60
2		珠海市	华发世纪城	高层住宅 独立式住宅	89.80
3		珠海市	绿洋山庄（二期）	高层住宅	12.90
4		珠海市	华发九洲	高层住宅	3.24
5		珠海市	美景山庄	高层住宅	3.12
6		珠海市	华发广场	高层住宅	3.42
7		珠海市	华景山居/西苑	多层/高层住宅	6.10
8		珠海市	华发水岸	高层住宅	47.00
9		珠海市	鸿景花园	高层住宅	25.00
10		北京市	华发颐园	高层住宅	14.39
11		包头市	包头华发新城	高层住宅	56.19
12		沈阳市	华发首府	高层住宅	56.00
13		沈阳市	华发岭南荟	高层住宅 洋房	22.75

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积(万平方米)	
14		珠海市	峰景名苑	高层住宅 独立式住宅	5.30	
15		珠海市	华发蔚蓝堡	高层住宅 多层洋房	38.64	
16		珠海市	华发四季名苑	高层住宅	32.84	
17		珠海市	华景中东苑	高层住宅	10.00	
18		珠海市	华发城建优悦国际花园	高层住宅	30.00	
19		南宁市	华发国宾壹号	高层住宅	36.88	
20		南宁市	南宁华发四季	高层住宅	14.60	
21		盘锦市	盘锦华发新城	高层住宅	4.68	
22		广州市	广州华发四季名苑	高层住宅	9.30	
23		大连市	大连华发新城	高层住宅	55.00	
24		多层住宅	珠海市	海景花园	多层住宅	3.08
25			珠海市	海滨新村	多层住宅	1.59
26			珠海市	嘉园	多层住宅	8.60
27	珠海市		丽景花园	多层住宅	4.45	
28	珠海市		美景花园	多层住宅	5.20	
29	珠海市		广生宿舍	多层住宅	1.00	
30	珠海市		九洲花园	多层住宅	7.66	
31	别墅	珠海市	绿洋山庄（一期）	独立式住宅	0.62	
32		中山市	华发生态园	独立式住宅	46.27	
33		珠海市	华发股份办公楼	办公楼	6.24	
34		珠海市	十字门公司办公楼	办公楼	2.00	
35		珠海市	华发集团办公楼	办公楼	2.00	
36		珠海市	横琴金融产业服务基地	办公楼	4.67	
37	商业项目	珠海市	轻轨珠海站前广场	商业项目	3.00	
38		珠海市	轻轨珠海站地下停车场	商业项目	3.00	
39		珠海市	华发新城商业街	商业项目	1.18	
40		珠海市	华发商都	商业项目	28.40	
41		珠海市	横琴长隆换乘中心	商业项目	2.50	
42		珠海市	珠海国际会展中心	商业项目	10.00	
43		珠海市	珠海国际公寓酒店	商业项目	5.60	
44		北京市	华发颐园商业	商业项目	1.39	

表 4-42 发行人外部项目物业管理明细表

序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
1	高层住宅	珠海市	御东领岸	高层住宅	4.82
2		珠海市	凌海名庭	高层住宅	1.11
3		珠海市	都市雅筑	高层住宅	3.02
4		珠海市	香山人家	高层住宅	3.38
5		珠海市	国华花园	高层住宅	6.63
6		珠海市	益利花园	高层住宅	9.68
7		中山市	绿杨居	高层住宅	12.86
8		中山市	加州阳光	高层住宅	4.98
9		中山市	兰亭叙	高层住宅	10.00
10		珠海市	金域华府	高层住宅	14.95
11		珠海市	铭泰华府	高层住宅	2.80
12	办公物业	珠海市	拱北口岸联检楼	政府公共物业	12.80
13		珠海市	市中级人民法院	办公楼	3.47
14		珠海市	市档案局	办公楼	1.30
15		珠海市	市建设局	办公楼	1.00
16		珠海市	民航近进管制中心	办公楼	1.50
17		珠海市	金山软件大厦	办公楼	2.60
18		珠海市	中航通飞湾仔总部 办公楼	办公楼	0.95
19		珠海市	财富商务大厦	写字楼	3.30
20		珠海市	高新区总部基地办 公楼	办公楼	3.12
21		珠海市	斗门区文化馆图书 馆	办公楼	1.00
22	市政	珠海市	华发新城一期市政 配套设施	市政	5.48
23		珠海市	华发世纪城周边市 政配套设施	市政	2.40
24		珠海市横 琴新区	横琴新区环卫保洁 和市政道路养护	市政环卫	155.00
25		珠海市横 琴新区	横琴新区市政道路 绿化	市政环卫	2.70
26		珠海市横 琴新区	横琴新区高杆路灯	路灯养护	661 盏
27		珠海市横 琴新区	横琴新区雨污水管 道	管道养护	13 万米



序号	类型	项目所在地	项目名称	项目类型	建筑面积（万平方米）
28		珠海市横琴新区	横琴新区雨污水泵站	水泵站养护	5 座
29		珠海市横琴新区	横琴新区海堤河渠	海堤养护	13.48 公里
30		珠海市高新区	高新区市政道路养护	道路养护、桥梁养护	304.00
31		珠海市高新区	高新区环卫保洁养护	清扫保洁、垃圾清运	380.00
32		珠海市高新区	高新区园林绿化养护	绿化养护、行道树养护	90.00
33		珠海市高新区	高新区市政道路路灯养护	路灯养护	4,949 盏

表 4-43 内外部物业结算方式汇总表

物业类别		结算方式
集团内部物业	多层/高层住宅	月结
	别墅	月结
	办公楼	年结
	商业项目	年结
外部物业	多层/高层住宅	月结
	政府公共物业	月结、半年结
	市政	月结 95%，余 5%年结
	办公楼	月结
	别墅	月结

表 4-44 内外部物业收入分布表

单位：万元，%

业务类型	2014 年		2015 年		2016 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
内部物业	31,462.00	81.78	24,282.45	78.6	17,239.07	63.9
外部物业	7,008.00	18.22	6,611.90	21.4	9,738.43	36.1
合计	<b>38,470.00</b>	<b>100.00</b>	<b>30,894.35</b>	<b>100.00</b>	<b>26,977.50</b>	<b>100.00</b>

### 3.2 会展业务及酒店管理

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

会议中心和展览中心已于 2014 年 10 月正式开业，展览面积共 3 万平方米，展位 1,600 多个，设施较为先进。会展业务 2015 年实现收入 6,357.56 万元，2016 年实现收入 6,495.05 万元，2017 年 1-9 月实现收入 7,384.34 万元，会展收入主要包括租赁收入和餐饮服务收入，约占比 90%。2017 年港珠澳大桥将建成使用、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，发行人还计划开发珠海瑞吉酒店项目（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）。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。

#### **4、其他业务**

公司主营业务之外的其他业务主要包括横琴金融产业基地的租赁、其他物业租赁，其中，横琴金融产业基地项目为十字门中央商务区建设项目之一。

##### **4.1 横琴金融产业基地**

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

横琴金融产业基地分三期建设，一期为横琴金融产业服务基地，二期为横琴金融产业创新基地，三期为横琴金融产业发展基地，其中一、二期总建筑面积约 5 万平方米，共 20 栋花园式办公楼及配套服务设施，总投资约 3.3 亿元，一期于 2012 年 4 月 18 日动工，包括 9 栋办公楼、2 栋配套服务设施，二期于 2012 年 8 月动工，包括 9 栋办公楼。目前，项目一期、二期已建成，三期项目紧邻横琴金融产业基地一期、二期，项目规划用地面积 5.95 万平方米，总建筑面积 3.81 万平方米，三期拟建 13 栋现代化建筑，其中 11 栋用途为办公楼，2 栋作为宿舍楼，计划总投资为 3.7 亿元，三期正在装修中，预计将于 2017 年底完工。

横琴金融产业基地项目一二期已于 2013 年投入运营，以出租为主，横琴金融产业基地 2014-2016 年实现租金收入分别为 5,014.75 万元、5,003.47 万元和 5,250.42 万元。

**表 4-45 横琴金融产业基地未来租金收入测算表**

单位：万元

年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
预计收入	16,501	17,493	18,440	19,312	20,485

横琴金融产业基地项目以实际发生成本于 2012 年 12 月陆续入账，截至 2016 年末，入账价值 30,429.91 万元。根据珠海市横琴新区管理委员会珠横新管函 [2012]27 号、160 号文件，珠海市横琴新区管理委员会批复同意珠海市十字门中央商务区建设控股有限公司建设横琴金融产业基地，在使用年限内用于租赁。该项目预计存续 8 到 10 年，存续期满后，该片区规划未修改以前，该资产将持续经营。

截至 2016 年 12 月 31 日，横琴金融产业基地项目已累计计提折旧 18,471.22 万元，固定资产净值为 11,958.69 万元，占 2016 年末总资产的 0.19%，比重较小。该项目 2014-2016 年实现租金收入分别为 5,014.75 万元、5,003.47 万元和 5,250.42 万元，占发行人当年营业收入的比例为 0.6%、0.49% 和 0.39%，占比较小。

综上，该项目占发行人总资产及营业收入的比重均较小，预计该项目于期满前已计提完折旧。因此，即便未来珠海市横琴新区管理委员会修改片区规划，也不会对公司的经营情况和偿债能力产生实质影响。

## 4.2 横琴创意谷

横琴创意谷项目是十字门公司的全资子公司珠海华发华宏开发有限公司与横琴新区管委会合作开发建设的中小企业创新创业基地，通过企业公馆、SOHO 办公、商务公寓的建设，为基地提供商务与配套需求。项目用地由公司租赁使用，公司自筹资金进行规划设计、开发建设、招商引资及运营管理，租赁期内项目经营由公司自负盈亏，收入主要来自于各功能区的租金，同时，鉴于项目建设标准高、投资规模大，公司承担了较大的资金压力和风险，项目合作到期后，政府按收回期限届满的国有土地使用权的法定程序收回土地并将给予公司合理补偿。

项目建设地点位于横琴环岛路以西，新家园商业街以北，横琴琴海湾以南，澳门大学以西，主要建设内容为低密度花园式创新产业基地、企业公馆和人才公寓，占地面积约 12.8 万平方米，规划总建筑面积 11.52 万平方米，其中创业区（小微企业孵化区）、创新区（中小企业创新区）、企业公馆（中型企业高成长区）共计 7.95 万平米，人才公寓 2.88 万平米，展厅等配套建筑面积 0.69 万平米。项目已于 2014 年 6 月开工，计划投资金额为 10 亿元，目前一期、二期工程已经部分投入使用，三期工程正在加紧进行内部装修阶段，预计 2017 年底建成使用。项目建成后全部用于出租，核心客户定位为高成长期的国际商务服务类的中小企业，重点吸引澳门文化创意类中小企业，同时积极开拓科教研发、中医药等领域的大型企业上下游服务企业总部进驻。

表 4-46 横琴创意谷未来租金收入测算表

单位：万元

年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2020 年
预计收入	13,410	15,686	16,662	17,495	18,510

## 九、发行人所在行业状况

### （一）国家级园区开发建设行业

#### 1、国家级园区开发建设行业整体情况

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。

2015 年，全国 219 家国家级经济技术开发区实现地区生产总值 77,611 亿元人民币，第二产业增加值 55,577 亿元，同比下降 0.2%，低于全国（6%）6.2 个百分点；固定资产投资 49,473 亿元，同比增长 23.3%，高于全国（10%）13.3 个百分点；实际使用外资和外商投资企业再投资金额 3,668 亿元，同比下降 4.8%；实现进出口总额 47,575 亿元（其中，出口 27,162 亿元，进口 20,413 亿元），同比下降 6.5%。国家级经开区地区生产总值、第二产业增加值、第三产业增加值、财政收入、税收收入和进出口总额占全国的比重分别为 11.5%、20.3%、6%、9.6%、10.5%和 19.4%。国家级经济技术开发区在促进国家经济发展方面已经起到了很大的作用。

随着开发区建设的不断完善和产业集聚效应不断增强，将吸引更多的企业和资源向开发区集聚，从而实现开发区产业发展的良性循环。因此，开发区经济总量和增速将进一步增加，在国民生产总值中所占比例将进一步提高。2012 年 11 月，国家商务部发布的《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015 年）》中明确提出，国家级开发区地区生产总值年均增长 15%，2015 年末达到 5.3 万亿元。根据国家“十二五”规划测算，到 2015 年仅国家级开发区占全国 GDP 的比重就将达到 9.5%。

## 2、国家级园区开发行业前景

园区开发初级阶段，园区开发类企业起步的资本主要是园区从政府手中取得的廉价土地，一般依靠土地转让推进园区开发、业务重点在于园区基础设施建设

和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。在这种情况下，财政性的支持在各园区开发初期也是比较普遍的。

园区进入稳步发展阶段后，园区开发地理区域逐渐趋于饱和，原先主要依靠土地转让、工业地产租售的盈利模式已经不能满足园区开发类企业竞争和长期发展的目标。土地转让收入在全部营业收入的占比逐渐下降，一部分的园区开发类企业通过长期的建造租售业务积累成为物业持有型企业，园区开发类企业的资金压力有所减缓。但从业务结构上反映，这一阶段的园区开发类企业仍然以工业地产、配套商品住宅的租赁和销售为主要收入来源，真正服务于园区企业的增值创新服务还未形成稳定的盈利模式。

随着各园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业真正进入多元化的经营战略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段中，发行人来源于物业租售的收入比例将出现明显的下降，园区综合运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。

### 3、国家级园区开发行业政策

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。

2012年11月，国家商务部发布《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划(2011-2015年)》，提出十二五期间国家级开发区和边境合作区要继续作为深化改革的“试验田”、扩大开放的排头兵、科学发展的引领者和社会和谐的示范区，并制定了发展目标，其中国家级经济技术开发区总体目标位：地区生产总值年均增长15%，2015年末达到53,000亿元；实际利用外资年均增长9%，达到480亿美元；税收收入年均增长18%，达到10,600亿元；服务业增加值占生产总

值比重达到30%；高新技术企业产值占工业总产值比重达到49%；人均地区生产总值达到40万元；单位面积土地地区生产总值贡献值16亿元/平方公里。单位地区生产总值能耗降低15%，降至0.41吨标准煤/万元。边境合作区总体目标为地区生产总值年均增长20%，2015年末达到980亿元；实际利用外资年均增长14%，达到8亿美元；税收收入年均增长17%，达到90亿元；人均地区生产总值达到33万元。布置了各园区下阶段的重点任务，包括营造优良投资发展环境；提高先进制造业竞争力；大力发展战略性新兴产业；壮大提升高新技术产业；推动现代服务业发展；着力构建区域创新体系；提升要素资源集聚整合能力；优化开放型经济格局；强化生态环境保护管理；全面促进区域协调发展；加强园区社会建设。

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。

#### 4、国家级园区开发竞争格局

从目前开发区的发展状况来看，1995年以前成立的开发区基本进入平稳发展时期。苏州工业园区、天津经济技术开发区、北京中关村等大型开发区基本奠定了在各类开发区中的领先地位，逐渐由粗放型转向集约化发展模式，通过管理、

制度创新不断提高竞争力。随着国民经济从资源驱动向创新驱动的转变，国内开发区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。一个较为完整的产业链可以最大限度地降低产业配套协作成本，产业集聚与上下游的配套是开发区吸引投资的重要因素。开发区的产业链一旦形成，会吸引更多垂直和协作关系的企业前来投资，提供配套服务，由此产生的产业集群效益将推动开发区内经济的良性循环和健康发展。投资环境已经成为开发区竞争实力的重要指标，环境的好坏决定着开发区的凝聚力、吸引力、影响力和辐射力。各开发区的竞争将更多地体现在是否具有良好的产业规划、是否具有良好的开发区文化和社会氛围、是否具有相关的金融服务以及是否具有高效的管理体制等软环境方面。

## （二）商贸物流行业

### 1、商贸物流行业现状

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

近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。根据发改委通报的2016年全国物流运行情况，2016年全国社会物流总额229.7万亿元，同比增长6.1%，增速比上年提高0.3个百分点。从社会物流总额的构成情况看，工业品物流总额214.0万亿元，同比增长6.0%，增幅比上年回落0.1个百分点；进口货物物流总额10.5万亿元，增长7.4%，提高7.2个百分点。受宏观经济增速放缓影响，物流需求规模增速减缓、物流服务价格低位震荡、物流企业盈利能力偏弱，经济运行中的物流成本依然较高；物流市场分化明显，物流行业转型升级加快。

### 2、商贸物流行业前景

“十二五”期间将是我国经济发展方式转变的关键期，新型工业化和新一轮技术革命快速发展，居民消费结构加快升级，城镇化进程稳步推进，经济全球化程度日益深化，给商贸物流发展带来了重大发展机遇，同时也提出一系列新的要求。



### （1）经济发展方式转变对商贸物流发展提出了新的要求

转变经济发展方式是未来五年我国经济社会发展的主线，商贸物流是转变经济发展方式的重要领域。后金融危机时代，国际市场需求的不确定性增强，资源环境约束更加突出，外资物流企业加速在国内物流市场布局，流通业面临的市场竞争将更加激烈，要求商贸物流企业完善发展机制、创新服务模式、加快技术和装备更新、发展低碳物流，为扩大内需、服务民生、节能减排、促进经济发展方式转变做出积极贡献。

### （2）内需规模不断扩大为商贸物流发展带来巨大潜力

随着我国扩大内需长效机制的确立以及经济增长向消费、投资、出口协调拉动转变，将进一步释放城乡居民消费潜力，国内市场总体规模将进一步扩大。2016年我国社会消费品零售总额同比增长10.4%，商贸物流将迎来一个快速发展的新局面。

### （3）流通组织体系变革催生商贸物流服务方式创新

我国商贸服务业正面临一场深刻变革，商业零售的发展受限于商业地产与人力成本的双重上升因素，出现缓慢甚至倒退的增长势头。电商企业恰到好处的满足了人民日益增长的消费需求。2016年，中国电子商务交易额达20.2万亿元，同比增长23.6%，交易规模不断扩大和流通方式变革催生物流服务方式创新，建设高效物流配送体系成为现代流通业发展的关键环节。

### （4）科技进步为商贸物流提供了新的服务手段

当前，以运输技术、配送技术、装卸搬运技术、自动化技术、库存控制技术、包装技术等专业技术为支撑的现代化物流装备技术格局正在形成，技术与应用创新已经成为我国商贸物流业发展的重要保障。同时，经过市场的培育和适应性开发，物联网技术正在引领新一轮的物流技术革命。物联网技术的推广应用，对商贸服务业和物流业变革将产生深远影响，并推动商贸物流业效率和服务水平的进一步提高。

## 3、商贸物流行业政策

2014年9月22日，商务部印发《关于促进商贸物流发展的实施意见》，指出要高度重视商贸物流工作，提高商贸流通企业提高社会化水平、专业化水平、标准化水平、信息化水平、组织化水平和国际化水平，各级商务部门要加强组织领导，完善保障措施，一是要建立健全工作机制，做好协调服务；二是优化物流发展环境，加强诚信建设；三是落实财税土地政策，加大扶持力度；四是夯实统计基础，加强人才培养。

2014年10月4日国务院印发《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》（以下简称《规划》）。2014年6月李克强总理主持的国务院会议上讨论并通过后，《规划》首次正式印发，这是自2009年4月国务院印发《物流业调整和振兴规划》以来，国务院正式下发的物流行业政策纲领性文件，根据规划物流业长期发展迎来重要机遇。《规划》切中物流业目前存在的主要问题，提出了物流业发展的三大重点：降低物流成本；提升物流企业规模化、集约化水平；加强物流设施网络建设。《规划》提出了物流行业的发展目标，至2020年，基本建立现代物流服务体系，物流业增加值年均增长8%，物流业增加值占国内生产总值的比重达到7.5%。第三方物流比重明显提高。全社会物流费用占GDP比率由2013年的18%下降到16%左右。《规划》的正式印发，进一步为物流行业发展提供了良好的政策环境，而预期稍后相关部门及地方政府也会出台相应的配套措施，物流业将会迎来稳健发展的契机，行业内优质企业将受益。

2014年11月18日，国家发改委、交通部、商务部、国家铁路局、中国民航局、国家邮政局及国家标准委11月18日联合印发《关于我国物流业信用体系建设的指导意见》。《意见》提出了加强物流信用服务机构培育和监管、推进信用记录建设和共享、积极推动信用记录应用、开展专业物流领域信用建设试点、加强物流信用体系建设的组织协调等十余项措施。《意见》对建立健全物流业信用体系，营造公平竞争、诚信经营的市场环境，发挥市场在物流资源配置中的决定性作用和更好地发挥政府作用，促进物流业加快转型升级；对于降低社会物流成本，提高物流效率，提升经济运行的质量和效益具有重要意义。

#### 4、竞争格局

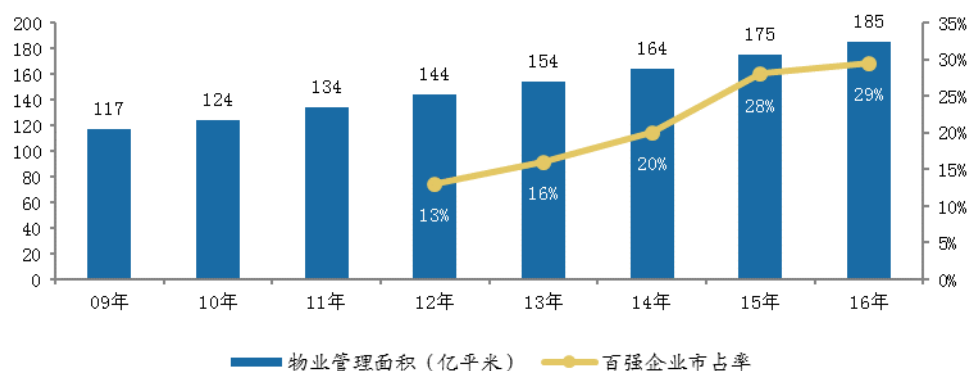
近年来，在各级商务主管部门的共同努力下，商贸物流体系逐步形成，信息化、现代化水平显著提高，服务功能不断拓展，涌现出一批商业模式先进、供应链整合能力强的商贸物流企业。但从整体上看，商贸物流小、散、乱，专业化、社会化、标准化程度低，运作成本高、效率低等问题没有根本扭转，与国际先进水平还存在较大差距。

### （三）物业管理行业

#### 1、物业管理行业现状

根据中国指数研究院的报告显示，截止到 2016 年末，全国物业管理面积为 185.1 亿平方米（2016 年全国物业管理面积根据 2015 年全国物业管理面积与 2016 年全国商品房竣工面积之和推算得出），尽管行业整体集中度依旧偏低，但百强房企市场占有率延续上升态势。2016 年百强企业管理面积总值达到 54.50 亿平方米，占全国物业管理面积的 29.44%，较 2015 年提升 1.02 个百分点，行业集中度进一步提升。2016 年百强企业管理面积均值为 2725 万方，同比增长 15.40%，连续三年复合增长率达到 25.6%。TOP10 企业市场占有率快速提升至 10.18%，较上年提高 2.54 个百分点，强者恒强态势持续加剧，在管项目数量均值为 166 个，同比增长 7.59%，呈持续增长趋势。

全国物业管理面积（亿平方米）及百强企业市场占有率



数据来源：统计局，中国指数研究院，广发证券发展研究中心

物业管理项目类型依旧以住宅项目为主，2016年百强企业住宅项目物业管理面积39.90亿平方米，同比增长12.55%，占比达到73.21%。其他类型还包括办公、

工业、商业等类型。从百强企业进入城市数量均值和单位城市项目均数看，2013-2016年总体呈现上升趋势。2016年百强企业进入城市均值为28，单位城市项目5.93，较15年分布增加1个和0.22个，单个项目面积均值达到16.43万平方米，较2015年增长7.39%，城市项目均值与项目面积均值实现双提升，物业公司业务范围进一步拓展，城市深耕成效显著。

## 2、物业管理行业前景

### （1）提高智能化投入，构建智慧社区

2016 年国家发布“十三五”规划纲要，提出实施创新驱动发展战略，新技术的创新与应用、智慧社区的建设与评价得到各层面的认可，对传统物业管理转型升级来说是重大政策利好，促进了行业的持续、快速发展。物业智能化管理能够有效改善运营效率低、成本高、管理粗放等局面，实现服务质量的提升。百强企业不断加强智能化建设力度，快速推进智能化管理建设进程，2016 年，百强企业智能化投入均值达 478.06 万元，同比增长 79.45%，2013-2016 年，百强企业智能化投入均值增长率逐年扩大，智能化投入均值四年复合增长率达 60.65%。

### （2）社区 O2O：各显神通，竞争激烈

社区 O2O 是指在移动互联网、物联网、大数据处理以及云计算等核心技术的促进下，通过线上到线下的资源整合，完成产品或服务的最终交割，其核心正是以社区生活场景为中心，构建用户与商家及服务者之间的连接平台。社区 O2O 从场景结构划分来看平行于商业 O2O 及学区 O2O，均隶属于本地生活 O2O 范畴之内。行业将涵盖并计划重构社区空间内的服务、消费及金融体系，而这一切又是建立在与业主的消费选择基础之上的。我们这里可以将社区 O2O 定位在两个层级，一个是围绕业主而展开的宽口径业务，另一个是围绕物业管理公司而开展的窄口径业务。

从物业管理企业的角度和进入社区 O2O 的方式来看，企业间关键的差异在于平台的开发程度，物管企业是社区的直接管理者，也是拥有消费者的最终接触权。对于附加业务物业管理公司可以将自身搭建的平台开放给其他外部供应商，或自行开展服务、消费和金融业务。

### （3）新技术与物业深度融合

移动互联等新技术与物业服务的深度融合，从业务升级、平台输出、模式创新等层面由浅入深，对物业服务企业进行再造，带动物业服务全面升级，为物业管理行业发展带来崭新空间和无限可能。

首先，移动互联等新技术应用一方面能大幅提升物业管理效率，扩大管理半径，促进企业降本增效；另一方面整合线上线下资源，围绕业主需求全面升级社区服务，方便业主生活的同时为企业创造新的盈利点。其次，百强企业不断深化智慧平台发展，以开放共享理念进行平台输出，加速企业扩张。部分大型物业服务企业不断完善自身技术平台，实现自身服务升级的同时，通过平台输出低成本快速扩大服务半径，取得显著的成效。最后，部分企业以移动互联等技术平台为依托，进行商业模式创新，实现多方共赢。

### 3、物业管理行业政策

2016年8月，住房和城乡建设部印发《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，提出：以推行新型城镇化战略为契机，进一步扩大物业管理覆盖面，提高物业服务水平，促进物业管理区域协调和城乡统筹发展。健全物业服务市场机制，完善价格机制，改进税收政策，优化物业服务标准，强化诚信体系建设。建立物业服务保障机制，加强业主大会制度建设，建立矛盾纠纷多元调处机制，构建居住小区综合治理体系。完善住宅专项维修资金制度，简化使用流程，提高使用效率，提升增值收益。转变物业服务发展方式，创新商业模式，提升物业服务智能化、网络化水平，构建兼具生活性与生产性双重特征的现代物业服务体系。

继续推进行政审批制度改革，建立动态管理与信用管理相结合的市场监管模式。加强对房地产开发、中介、物业服务企业和从业人员的信用管理，建设房地产信用管理平台，构建政府、社会共同参与的跨地区、跨部门、跨领域的守信联合激励和失信联合惩戒机制。

在建造环节，加大绿色施工技术和绿色建材推广应用力度，在建筑运行环节推广绿色运营模式，发展绿色物业。

随着行业发展所依托的社会、经济、法制、市场环境的变化，物业管理正呈现提档升级的多元化发展态势。可以预料，今后几年，法规政策的完善、监管体系的建立、定价机制的转变、税收政策的突破，将为行业发展打造相对宽松的外

部环境；市场竞争的加剧，将极大地推进行业专业化、市场化、规范化进程城镇化战略的实施，将推动物业管理加速向中国金地区和中小城市及农村推进；在重大活动、事件和抢险救灾中作用的发挥，以及对既有建筑节能减排等工作的开展，将凸显行业的社会责任和专业价值；向现代服务业的转型，将使一大批品牌企业的综合实力进一步提升；商业模式的创新将对改善行业生存状况产生深远影响。

#### **4、物业管理行业竞争格局**

尽管物业管理行业的格局基本上已经形成，但目前行业集中度依旧偏低，截止到 2016 年 TOP10 企业市场占有率仅为 10.18%，与 15 年相比增长 2.54 个百分点，13-16 年 TOP10 企业市场占有率年复合增速达到 20.4%。超过百强企业同期年复合增长率 4.65 个百分点。在管面积能够直接反应企业真实的业务水平和市场地位，伴随着资本的进入以及技术的不断更新，行业优胜劣汰加剧，13-16 年 TOP10 企业在管面积复合增速达到 20.5%，超过百强企业同期年复合增长率 4.65 个百分点。

相比百强企业，优势企业在地域扩张方面具有巨大的领先优势，其经营能力、发展潜力在百强企业乃至整个行业中均位于前列。物业服务优势企业凭借良好的口碑和专业能力、较高的市场满意度和忠诚度，以及丰富的资源和广泛的区域分布。

我国物业管理行业经过近 30 年的发展，在近 10 年随着房地产业的发展以及存量物业水平的增加取得了快速发展。就单纯物业管理收入业务而言已经逐步形成了一个近万亿的市场。行业目前尽管依旧处于初级阶段，但龙头企业梯队已经初步形成，借助资本以及模式创新的力量，集中度提升将为这部分企业带来营业能力和利润水平长期提升的广阔空间。

## **十、发行人的行业地位及竞争优势**

### **（一）发行人的行业地位**

#### **1、城市运营**

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

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。

## 2、商贸物流

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

易，增强抗风险能力。

### 3、现代服务

发行人的现代服务板块主要以物业管理为主要业务，管理的主要物业有珠海拱北口岸联检大楼、中国建设银行珠海市分行等三十多个项目，服务的项目包括住宅物业、写字楼、政府物业、工业园区以及市政管养等众多领域，管理的总建筑面积超过 1,000 万平方米，拥有员工近二千人，已成为珠海经营规模最大、服务水平最高的物业服务企业。华发物业于 2003 年获得全国物业管理一级资质，2011 年在中国物业管理协会评定的“全国物业服务企业综合实力百强”中位列第 33 位，2015 年在“全国物业服务企业综合实力百强”中名列前茅，2016 年获评广东省物业管理行业 2014 年-2016 年“诚信标杆企业”。作为珠海物业服务企业的标杆，华发物业正向全国一流的大型物业服务品牌跨越。

除了物业管理外，发行人正在积极开拓会展业务，酒店管理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。

#### （二）发行人的竞争优势

##### 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。2016 年珠海市以加快基础设施现代化为战略重点，投资力度持续不减，固定资产投资达到 1,389.75 亿元，同比增长 6.5%。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，新区改革创新增创了新优势，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。



## 2、珠海市区域经济状况

根据珠海统计信息网公布的《2016 年珠海市经济运行简况》，2016 年珠海地区生产总值 2,226.37 亿元，同比增长 8.5%。分产业看，第一产业增加值 48.21 亿元，同比增长 1.4%；第二产业增加值 1,059.77 亿元，同比增长 5.8%；第三产业增加值 1,118.39 亿元，同比增长 11.7%。三次产业比例为 2.2：47.6：50.2，三产比重首次突破 50%，同比提升 2.2 个百分点。财力方面，2016 年珠海市完成一般公共预算收入 292.27 亿元，增长 12.3%。全年完成税收收入 231.88 亿元，同比增长 15.6%，占一般公共预算收入比重达 79.3%。完成一般公共预算支出 418.16 亿元，同比增长 7.4%。财政支出更多地投入民生建设，珠海市财政九项民生支出 285.12 亿元，增长 26.7%，占支出总额比重为 62.7%。

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全资子公司，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，获得珠海市政府和母公司的大力支持。2013-2015 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资产价值累计达 65.11 亿元。总体来看，珠海市国资委和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、政府支持

发行人作为华发集团资产经营和投融资项目的实施实体，管理着华发城市运营、华发商贸、华发现代服务三大运营平台，得到珠海市国资委的鼎力支持。珠海市政府和华发集团将通过持续的资本金和资产注入等政策补偿机制，有效推动企业的可持续发展。另外，结合珠海市政府深入实施《横琴总体发展规划》、西部工业化与城市化协调发展以及构建“三高一特”构建生态型现代产业体系战略，发行人旗下的华发城市运营、华发现代服务也将受益于上述发展战略，获得珠海市政府较大的政策支持。

#### 5、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。

### 十一、发行人业务发展战略与规划

#### （一）城市运营板块

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。

#### （二）商贸流通板块

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。

### （三）现代服务板块

公司将依托珠海区位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。

## 十二、发行人关联交易情况

### （一）关联交易制度规定

公司依据集团公司规定的审批权限和公司章程的相关规定，制定《珠海华发综合发展有限公司关联交易管理制度》。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。股东会审议关联交易事项时适用《公司章程》关于股东会表决的表决方式。关联交易决策权限根据关联交易总额占净资产比重由股东会、董事会以及董事长决策。

### （二）关联方的认定标准

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》，由本公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

### （三）关联方关系

#### 1、发行人的控股股东

表4-47 公司的控股股东

序号	关联方名称	与本公司关系
1	珠海华发集团有限公司	控股股东

## 2、发行人的子公司

截至2017年3月31日，受发行人控制的子公司合计49家，详见募集说明书第六节（四）。

## 3、其他关联方

**表4-48 公司的其他关联方情况**

序号	关联公司名称	与本公司的关系
1	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	同一实际控制人
2	珠海铎创投资管理有限公司	同一实际控制人
3	珠海华发文化产业投资控股有限公司	同一实际控制人
4	北京九郡房地产开发有限公司	同一实际控制人
5	珠海金融投资控股有限公司	同一实际控制人
6	珠海铎创融资担保有限公司	同一实际控制人
7	珠海华发集团财务有限公司	同一实际控制人
8	珠海铎创股权投资管理有限公司	同一实际控制人
9	香港华发投资控股有限公司	同一实际控制人
10	裕发（澳门）公司	同一实际控制人
11	珠海奥特美国际会所管理有限公司	同一实际控制人
12	珠海产权交易中心有限责任公司	同一实际控制人
13	珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	同一实际控制人
14	珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	同一实际控制人
15	珠海华发安怡保障房建设有限公司	同一实际控制人
16	珠海华发购物中心经营有限公司	同一实际控制人
17	珠海华发华毓投资建设有限公司	同一实际控制人
18	珠海华发金山保障房建设有限公司	同一实际控制人
19	珠海华发连湾保障房建设有限公司	同一实际控制人
20	珠海华发企业管理有限公司	同一实际控制人
21	珠海华发实业股份有限公司	同一实际控制人
22	珠海华发体育发展有限公司	同一实际控制人
23	珠海华发体育运营管理有限公司	同一实际控制人
24	珠海华发文教旅游产业发展有限公司阅潮书店	同一实际控制人
25	珠海华发中演剧院管理有限公司	同一实际控制人
26	珠海华发装饰工程有限公司	同一实际控制人
27	珠海华福商贸发展有限公司	同一实际控制人
28	珠海华富开发建设有限公司	实际控制人施加重大影响的企业

序号	关联公司名称	与本公司的关系
29	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	同一实际控制人
30	珠海华亿投资有限公司	同一实际控制人
31	珠海金控高新创业投资有限公司	同一实际控制人
32	珠海情侣海岸建设有限公司	同一实际控制人
33	珠海容闳学校	同一实际控制人
34	珠海横琴新区铎创汇金资产管理有限公司	实际控制人施加重大影响的企业
35	珠海市华发对外交流培训学校	同一实际控制人

#### （四）关联方交易情况

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。2016年具体关联交易情况如下：

##### 1、销售商品或提供服务

本公司及子公司为珠海华发集团有限公司及其子公司提供物业管理服务、清洁服务、电梯保养、维修等服务收取7,890.78万元；提供场地租赁、餐饮服务收取1,028.48万元；提供培训和招聘服务费收取512.38万元；提供广告发布及招商服务费收取732.10万元；销售汽车及提供汽车维修服务收取216.59万元；提供场地及广告牌租赁596.64万元；提供其他服务收取26.32万元；收取管理费579.74万元；提供租赁服务、收取租金2,447.85万元。

##### 2、采购商品或接受服务

珠海华发集团有限公司及其子公司向本公司提供广告、设计等服务收取211.70万元；提供场地租赁、广告牌租赁分别收取518.75万元、63.49万元；提供商务服务收取888.93万元；提供中介服务3,203.77万元；提供绿化园林及其他服务收取285.14万元。

本公司本年向珠海华发集团有限公司及其子公司采购商品105,172.10万元。

##### 3、抵押与担保

###### （1）关联担保

担保方	被担保方	债务类型	借款余额(元)
珠海华发集团有限公司	本公司	短期借款	700,000,000.00

担保方	被担保方	债务类型	借款余额(元)
珠海华发集团有限公司	本公司	长期借款	1,000,000,000.00
珠海华发集团有限公司	珠海华发商贸控股有限公司	短期借款	650,000,000.00
珠海华发集团有限公司	珠海华发保开发建设有限公司	短期借款	1,000,000,000.00
珠海华发集团有限公司	珠海华发高新建设控股有限公司	长期借款	639,010,785.58
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	长期借款	100,016,706.00
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	一年内到期的非流动负债	99,990,000.00
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	一年内到期的非流动负债	1,060,000,000.00
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	长期借款	1,000,000.00
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	一年内到期的非流动负债	1,080,000,000.00
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	长期借款	27,850,000.00
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	一年内到期的非流动负债	29,000,000.00
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	长期借款	340,000,000.00
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	一年内到期的非流动负债	52,500,000.00
珠海华发集团有限公司	珠海华濠开发建设有限公司	长期借款	9,000,000.00
珠海华发集团有限公司	珠海华金开发建设有限公司	长期借款	500,000,000.00
珠海华发集团有限公司	珠海华发物业管理服务有限公司	长期应付款	974,000,000.00
<b>合计</b>			<b>8,262,367,491.58</b>

## （2）抵押

A、子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司以位于珠海市十字门商务区横琴片区地块3为珠海华发集团有限公司向中融国际信托有限公司借款3亿元提供抵押担保，同时珠海华发城市运营投资控股有限公司以持有子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司12%的股权进行质押。

B、子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司以位于十字门中央商务区横琴片区地块13、湾仔片区S7地块为珠海华发集团有限公司向平安银行借款8亿元、香港华发投资控股有限公司借款4,000万美元提供抵押担保。

#### 4、委托贷款

(1) 本公司委托珠海华发集团财务有限公司分别向珠海华发集团有限公司贷款500,000万元、珠海铎图商贸有限公司贷款11,000万元、珠海华发海岛投资开发有限公司贷款1,000万元、珠海铎创股权投资管理有限公司贷款45,000万元、珠海容闳学校贷款8,000万元、珠海金融投资控股集团有限公司贷款29,668万元。

(2) 子公司珠海华发商贸控股有限公司委托珠海华发集团财务有限公司分别向珠海市海川地产有限公司贷款150,000万元、向深圳华金瑞盈股权投资基金管理有限公司贷款61,701.50万元。

(3) 子公司珠海华保开发建设有限公司委托珠海华发集团财务有限公司向北京华金瑞盈投资管理有限公司贷款6,000万元。

(4) 北京铎发企业管理有限公司委托珠海华发集团财务有限公司向子公司珠海华发商贸控股有限公司提供委托贷款330万元。

(5) 珠海华发集团有限公司委托珠海华发集团财务有限公司向子公司珠海华发华毓投资建设有限公司提供委托贷款5,500万元。

(6) 子公司珠海华发物业管理有限公司向珠海华发集团有限公司提供贷款97,400万元。

#### 5、短期借款

(1) 本公司本年向珠海华发集团财务有限公司借款20,000万元。

(2) 子公司珠海华发商贸控股有限公司本年向珠海华发集团财务有限公司借款100,000万元。

#### 6、资金占用

(1) 子公司本年向珠海华发集团有限公司拆入资金，实际承担利息8,208.89

万元。

(2) 子公司本年向香港华发投资控股有限公司拆入资金，实际承担利息 11,671.35 万元。

(3) 公司及子公司本年向珠海华发集团有限公司拆出资金，收取资金占用费 16,006.26 万元。

(4) 公司本年向珠海华发金山保障房建设有限公司、珠海华发安怡保障房建设有限公司拆出资金，分别收取资金占用费 14.13 万元、22.61 万元。

(5) 公司及子公司本年向珠海华发集团财务有限公司借款，实际承担利息 3,805.71 万元。

(6) 公司及子公司本年向珠海容闳学校、珠海华发海岛投资开发有限公司、珠海铎创股权投资管理有限公司、珠海金融投资控股集团有限公司、深圳华金瑞盈股权投资基金管理有限公司、珠海华金投资控股有限公司、珠海市海川地产有限公司、珠海铎创投资管理有限公司、北京华金瑞盈投资管理有限公司提供委托贷款，共收取委托贷款利息 27,405.98 万元。

(7) 子公司珠海华发高新建设控股有限公司本年向珠海城际轨道实业有限公司提供委托贷款，收取委托贷款利息 59.39 万元。

(8) 珠海华发集团有限公司本年向子公司珠海华瀚开发建设有限公司、珠海华发高新建设控股有限公司、珠海华富开发建设有限公司提供委托贷款，收取委托贷款利息 2,568.18 万元。

(9) 公司及子公司本年存款在珠海集团财务有限公司，共收取利息收入 8,799.66 万元。

## 7、关联方往来款

表 4-49 公司关联方往来款情况表

企业名称	2016 年年末		2016 年年初	
	金额（元）	百分比	金额（元）	百分比
应收账款				



企业名称	2016 年年末		2016 年年初	
	金额（元）	百分比	金额（元）	百分比
横琴国际知识产权交易中心有限公司	-	-	1,409.00	0.00%
横琴华南中小企业挂牌上市服务有限公司	840.00	0.00%	-	-
横琴华通金融租赁有限公司	-	-	1,995,754.50	0.07%
中冶华发公共综合管廊有限公司	-	-	5,388.00	0.00%
珠海产权交易中心有限责任公司	1,298.00	0.00%	-	-
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	232,641.74	0.03%	-	-
珠海华发安怡保障房建设有限公司	6,340.66	0.00%	-	-
珠海华发海岛投资开发有限公司	63,632.21	0.01%	-	-
珠海华发集团有限公司	107,625.10	0.02%	51,200.00	0.00%
珠海华发金山保障房建设有限公司	7,716.83	0.00%	-	-
珠海华发连湾保障房建设有限公司	9,769.12	0.00%	-	-
珠海华发体育发展有限公司	1,435,411.97	0.21%	-	-
珠海华发体育运营管理有限公司	16,000.00	0.00%	659,483.00	0.02%
珠海华发文化产业投资控股有限公司	-	-	1,507,560.00	0.05%
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	29,600.00	0.00%	949,378.27	0.03%
珠海华发中演剧院管理有限公司	40,500.00	0.01%	-	-
珠海华金投资控股有限公司	4,744.00	0.00%	-	-
珠海铎创投资管理有限公司	15,981.00	0.00%	10,892.00	0.00%
珠海金融投资控股集团有限公司	526.00	0.00%	24,016.00	0.00%
珠海情侣海岸建设有限公司	4,389,726.70	0.64%	-	-
<b>合计</b>	<b>6,362,353.33</b>	<b>0.92%</b>	<b>5,205,080.77</b>	<b>0.17%</b>
<b>其他应收款</b>				
裕发（澳门）有限公司	3,711,833.00	2.74%	3,711,833.00	0.04%
珠海华发安怡保障房建设有限公司	8,759,038.05	6.48%	170,458.15	0.00%
珠海华发集团有限公司	-	-	6,996,744,816.74	83.55%
珠海华发金山保障房建设有限公司	5,779,464.92	4.27%	-	-
珠海华发连湾保障房建设有限公司	7,497,753.72	5.54%	7,497,753.72	0.09%
珠海华发体育发展有限公司	5.80	0.00%	-	-
珠海华发体育运营管理有限公司	1,163.64	0.00%	7,750,000.00	0.09%
珠海华金融资担保有限公司	64,811.55	0.05%	-	-
珠海华金投资控股有限公司	-	-	36,205,975.00	0.43%

企业名称	2016 年年末		2016 年年初	
	金额（元）	百分比	金额（元）	百分比
珠海铎创投资管理有限公司	68,718.89	0.05%	-	-
珠海金融投资控股集团有限公司	53,109.67	0.04%	-	-
珠海情侣海岸建设有限公司	-	-	170,729.98	0.00%
珠海容闳学校	-	-	67,900.00	0.00%
<b>合计</b>	<b>25,935,899.24</b>	<b>19.18%</b>	<b>7,052,319,466.59</b>	<b>84.20%</b>
<b>应收利息</b>				
珠海华发安怡保障房建设有限公司	226,053.33	1.44%	-	-
珠海华发金山保障房建设有限公司	141,283.33	0.90%	-	-
珠海金融投资控股集团有限公司	5,463,856.66	34.81%	-	-
珠海华发集团财务有限公司	9,866,666.67	62.85%	-	-
<b>合计</b>	<b>15,697,859.99</b>	<b>100.00%</b>	-	-
<b>委托贷款</b>				
珠海华发集团有限公司	5,000,000,000.00	61.55%	-	-
珠海铎图商贸有限公司	110,000,000.00	1.35%	-	-
珠海华发海岛投资开发有限公司	10,000,000.00	0.12%	-	-
珠海铎创股权投资管理有限公司	450,000,000.00	5.54%	-	-
珠海容闳学校	80,000,000.00	0.98%	60,000,000.00	2.12%
珠海金融投资控股集团有限公司	296,680,000.00	3.65%	-	-
珠海市海川地产有限公司	1,500,000,000.00	18.46%	-	-
深圳华金瑞盈股权投资基金管理 有限公司	617,015,000.00	7.60%	618,015,000.00	21.81%
珠海华金投资控股有限公司	60,000,000.00	0.74%	1,757,280,000.00	62.02%
北京华金瑞盈投资管理有限公司	-	-	240,000,000.00	8.47%
珠海城际轨道实业有限公司	-	-	25,000,000.00	0.88%
珠海铎创投资管理有限公司	-	-	133,000,000.00	4.69%
<b>合计</b>	<b>8,123,695,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,833,295,000.00</b>	<b>100.00%</b>
<b>应付账款</b>				
香港华发投资控股有限公司	1,083,670,462.93	16.21%	877,632,641.95	11.23%
珠海华发中演剧院管理有限公司	1,392,254.64	0.02%	1,966,973.00	0.03%
<b>合计</b>	<b>1,085,062,717.57</b>	<b>16.23%</b>	<b>879,599,614.95</b>	<b>11.26%</b>
<b>其他应付款</b>				
珠海华发集团有限公司	41,768,497.81	2.88%	-	-

企业名称	2016 年年末		2016 年年初	
	金额（元）	百分比	金额（元）	百分比
力合股份有限公司	224,280.00	0.02%	224,280.00	0.02%
香港华发投资控股有限公司	1,278,236,772.37	88.13%	1,343,542,500.00	93.59%
珠海产权交易中心有限责任公司	280,800.00	0.02%	280,800.00	0.02%
珠海横琴新区稀贵商品交易中心 有限公司	647,400.00	0.04%	0.00	0.00%
珠海华发集团财务有限公司	364,000.00	0.03%	364,000.00	0.03%
珠海华发教育产业投资控股有限公司	-	-	3,960.20	0.00%
珠海华发体育运营管理有限公司	-	-	-	-
珠海华发文教旅游产业发展有限公司	857,924.76	0.06%	1,779,383.96	0.12%
珠海金融投资控股集团有限公司	-	-	451,500.00	0.03%
<b>合计</b>	<b>1,322,379,674.94</b>	<b>91.17%</b>	<b>1,346,646,424.16</b>	<b>93.81%</b>
<b>应付利息</b>				
珠海华发集团财务有限公司	186,083.33	0.05%	-	-
<b>合计</b>	<b>186,083.33</b>	<b>0.05%</b>	-	-

### 十三、信息披露和投资者关系管理安排

公司、主承销商及其他信息披露义务人将按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司章程》、募集说明书及其他相关法律、法规、规章的规定，对本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现公司债券兑付的重大事项的披露工作。

本次债券的信息披露将在上海证券交易所网站专区或上交所认可的其它方式向合格投资者披露，信息披露时间不晚于公司在其他场合向市场披露的时间要求。公司将指定专人负责信息披露事务。承销商将指定专人辅导、督促和检查公司的信息披露义务。

### 十四、发行人违法违规情况说明

最近三年及一期，公司不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚等情况。

## 第五节 发行人资信情况

### 一、发行人获得主要贷款银行的授信情况

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 2017 年 9 月 30 日，发行人共获得各银行等授信额度 1,753,800.00 万元，其中已使用额度为 956,808.01 万元，未使用额度为 784,501.99 万元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

表 5-1 截至 2017 年 9 月末银行授用信情况表

单位：万元

序号	授信银行	授信主体	授信额度	已使用	未使用
1	东莞银行珠海分行	华发商贸	30,000.00	28,000.00	2,000.00
2	广发银行珠海南屏支行	华发商贸	30,000.00	30,000.00	0.00
3	广州农商行横琴分行	华发商贸	25,000.00	14,000.00	11,000.00
4	广州银行横琴分行	华发商贸	20,000.00	19,000.00	1,000.00
5	华夏银行珠海分行	华发发展	20,000.00	20,000.00	0.00
6	交通银行珠海分行	华发发展	30,000.00	30,000.00	0.00
7	兴业银行珠海分行	华发商贸	50,000.00	35,000.00	15,000.00
8	民生银行珠海分行	华发商贸	50,000.00	45,000.00	5,000.00
9	民生银行珠海分行	华发发展	40,000.00	40,000.00	0.00
10	国家开发银行广东省分行	华平建设	14,800.00	1,000.00	13,800.00
11	东莞银行珠海分行	十字门公司	40,000.00	34,000.00	6,000.00
12	国家开发银行广东省分行	十字门公司	287,000.00	59,372.00	222,624.00
13	交通银行珠海分行	十字门公司		5,004.00	
14	工商银行珠海莲花支行	十字门公司	16,000.00	3,510.00	0.00
15	农业发展银行珠海分行	华发高新	400,000.00	63,901.00	336,099.00
16	农业发展银行珠海分行	十字门公司	30,000.00	15,001.01	14,998.99
17	农业银行珠海香洲支行	十字门公司	210,000.00	200,100.00	9,900.00
18	珠海华润银行吉大支行	高新总部基地	11,000.00	6,820.00	4,180.00
19	农业发展银行珠海斗门支行	富山公司	100,000.00	7,100.00	92,900.00
20	上海银行卢湾支行	华发发展	50,000.00	50,000.00	0.00
21	兴业银行广州分行	华金公司	200,000.00	150,000.00	50,000.00
22	工商银行珠海分行	华发发展	100,000.00	100,000.00	0.00

	合 计		1,753,800.00	956,808.01	784,501.99
--	-----	--	--------------	------------	------------

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、最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约情况

最近三年本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约情况。

## 三、最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至募集说明书摘要签署日，公司共发行18期超短期融资券、6期中期票据（含永续中期票据）和2期公司债，合计发行规模375.00亿元，合计待偿还余额255.00亿元。

表5-2 发行人债务融资工具情况明细表

单位：亿元

序号	债券品种	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	待偿还余额
1	超短期融资券	15 珠海华发 SCP001	2015-12-29	2016-09-25	3.00	0.00
2	超短期融资券	16 珠海华发 SCP001	2016-01-12	2016-10-09	17.00	0.00
3	超短期融资券	16 珠海华发 SCP002	2016-01-20	2016-10-17	10.00	0.00
4	超短期融资券	16 珠海华发 SCP003	2016-02-02	2016-10-30	10.00	0.00
5	超短期融资券	16 珠海华发 SCP004	2016-06-02	2017-02-27	13.00	0.00
6	超短期融资券	16 珠海华发 SCP005	2016-07-22	2017-04-18	7.00	0.00
7	超短期融资券	16 珠海华发 SCP006	2016-10-25	2017-07-21	20.00	0.00
8	超短期融资券	16 珠海华发 SCP007	2016-11-11	2017-08-07	20.00	0.00
9	超短期融资券	17珠海华发 SCP001	2017-03-17	2017-12-11	10.00	10.00
10	超短期融资券	17珠海华发 SCP002	2017-03-21	2017-12-14	10.00	10.00
11	超短期融资券	17珠海华发 SCP003	2017-05-17	2017-11-15	20.00	0.00
12	超短期融资券	17珠海华发 SCP004	2017-06-01	2018-03-02	10.00	10.00
13	超短期融资券	17珠海华发 SCP005	2017-06-23	2018-03-24	10.00	10.00
14	超短期融资券	17 珠海华发 SCP006	2017-07-27	2018-04-27	8.00	4.56
15	超短期融资券	17 珠海华发 SCP007	2017-08-03	2018-05-01	10.00	4.65
16	超短期融资券	17 珠海华发 SCP008	2017-08-11	2018-05-11	10.00	4.68
17	超短期融资券	17 珠海华发 SCP009	2017-08-24	2018-05-25	12.00	4.86
18	超短期融资券	17 珠海华发 SCP010	2017-11-27	2018-08-26	20.00	5.68
19	中期票据	14 珠海华发 MTN001	2014-10-13	2019-10-15	30.00	30.00
20	中期票据	15 珠海华发 MTN001	2015-01-21	2020-01-23	8.00	8.00
21	中期票据	15 珠海华发 MTN002	2015-03-10	2020-03-11	7.00	7.00

序号	债券品种	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	待偿还余额
22	永续中期票据	15 珠海华发 MTN003	2015-12-10	2020-12-14	28.00	28.00
23	永续中期票据	16 珠海华发 MTN001	2016-09-28	2021-09-27	20.00	20.00
24	永续中期票据	16 珠海华发 MTN002	2016-12-06	2021-12-03	22.00	22.00
25	公司债	16 华综 01	2016-03-11	2019-03-11	25.00	25.00
26	公司债	16 华综 02	2016-03-11	2021-03-11	15.00	15.00
<b>合计</b>					<b>375.00</b>	<b>255.00</b>

截至本募集说明书摘要签署日，公司不存在公司债券违约或者迟延履行本息的事实。

#### 四、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期合并净资产的比例

如本公司本次申请的不超过15亿元绿色公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，本公司的累计公司债券余额为55亿元，占本公司截至2017年9月30日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为21.00%，未超过本公司最近一期合并净资产的40%。

#### 五、发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

表5-3 最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	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
流动比率（倍）	2.02	2.06	2.75	3.36
速动比率（倍）	0.97	1.01	1.22	1.16
资产负债率（%）	59.42%	57.52%	56.84%	51.46%
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.53	1.84	1.25	2.33
毛利率（%）	18.57%	16.16%	20.76%	21.71%
营业利润率（%）	10.55%	10.18%	9.24%	11.56%
净资产收益率（%）	2.15%	4.28%	3.09%	3.71%
总资产收益率（%）	0.89%	1.83%	1.41%	2.16%
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）	5.50	7.41	3.47	3.25
存货周转率（次/年）	0.20	0.47	0.34	0.31
总资产周转率（次/年）	0.10	0.24	0.22	0.26

注：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=营业利润/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

## 第六节 财务会计信息

### 一、财务概况

本部分内容所涉及发行人2014年至2016年的财务数据均来源于相应年度经审计的合并及母公司财务报表。此外，2017年三季度财务数据来源于未经审计的合并及母公司财务报表。部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2014-2016 年度的合并及母公司财务报表进行审计，出具编号为瑞华审字[2015]40020054 号、瑞华审字[2016]40030079 号及瑞华审字[2017]40070003 号标准无保留意见审计报告。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

本文中 2014-2016 年的财务数据来源于上述审计报告。

#### （一）合并报表范围变动情况

##### 1、2014 年较 2013 年合并报表范围变更情况

与 2013 年相比，2014 年纳入合并范围的子公司新增 9 家，减少 0 家。

表 6-1 2014 年新增合并单位情况表

序号	公司名称	注册地	注册资本 (万元)	母公司持股比例		合并原因
				直接 (%)	间接 (%)	
1	珠海美华建设投资有限公司*1	珠海	24,000	-	12.5	控股合并
2	珠海华发商务招商运营管理有限公司	珠海	1,000	-	100	新设公司
3	珠海华发商用资产运营服务有限公司	珠海	1,000	-	100	新设公司
4	珠海华保开发建设有限公司	珠海	10,000	-	100	新设公司
5	珠海华鑫投资管理有限公司	珠海	1,000	-	80	新设公司
6	珠海创华国际商贸有限公司	珠海	10,000	-	100	新设公司
7	珠海致华国际商贸有限公司	珠海	10,000	-	100	新设公司
8	珠海市海川地产有限公司	珠海	10,000	-	99	股权收购
9	珠海市高新总部基地建设发展有限公司*2	珠海	19,000	-	50	股权收购



注：1、根据珠海美华建设投资有限公司股东会决议、公司章程规定由一名执行董事负责公司的经营决策，2014 年发行人向珠海美华建设投资有限公司委派了执行董事，对珠海美华建设投资有限公司实施控制，本年将其纳入财务报表合并范围。

2、2014 年 4 月珠海市高新建设投资有限公司以持有珠海市高新总部基地建设发展有限公司 100% 股权作价 23,972.30 万元向珠海华发高新建设控股有限公司增资，增资完成后珠海华发高新建设控股有限公司持有珠海市高新总部基地建设发展有限公司 100% 股权，发行人间接持有珠海市高新总部基地建设发展有限公司 50% 股权。

## 2、2015 年较 2014 年合并报表范围变更情况

2015 年，公司较年初减少合并单位 1 家，为珠海市高华市政综合管理有限公司；较年初增加合并单位 5 家，为珠海华晟开发建设有限公司。

表 6-2 2015 年减少合并单位情况表

序号	减少合并单位名称	减少合并原因
1	珠海市高华市政综合管理有限公司	发行人将所持股权全部转让给珠海市高新建设投资有限公司，已办理完毕转让手续。

表 6-3 2015 年增加合并单位情况表

序号	公司名称	注册地	注册资本 (万元)	母公司持股比例		合并原因
				直接 (%)	间接 (%)	
1	珠海华熠开发建设有限公司	珠海	1,000	-	100	新设公司
2	珠海华发高新港口物流有限公司	珠海	500	-	50	新设公司
3	珠海华昇开发建设有限公司	珠海	1,000	-	92.5	新设公司
4	珠海华发德和汽车有限公司	珠海	700	-	80	股权收购
5	珠海华发天成汽车有限公司	珠海	580	-	80	股权收购

## 3、2016 年较 2015 年合并报表范围变更情况

截至 2016 年末，公司较年初减少合并单位 1 家，为珠海市海川地产有限公司，较年初增加合并单位 3 家，为广州铎发汽车贸易有限公司、珠海市华平建设管理有限公司及珠海华富开发建设有限公司。

表 6-4 2016 年末减少合并单位情况表

序号	减少合并单位名称	减少合并原因
1	珠海市海川地产有限公司	海川地产增资扩股，控股权转移至珠海华发实业股份有限公司。

表 6-5 2016 年末增加合并单位情况表

序号	增加合并单位名称	增加合并原因
1	广州铎发汽车贸易有限公司	新设成立

序号	增加合并单位名称	增加合并原因
2	珠海市华平建设管理有限公司	新设公司
3	珠海华富开发建设有限公司	无偿划转

#### 4、2017 年 9 月末较 2016 年合并报表范围变更情况

截至 2017 年 9 月末，发行人合并范围较 2016 年末增加 1 家子公司，以划转方式获取。

表 7-6 2017 年 9 月末增加合并单位情况表

序号	公司名称	注册地	注册资本 (万元)	母公司持股比例		合并原因
				直接 (%)	间接 (%)	
1	珠海市珠海大会堂管理有限公司	珠海	5,236.11	-	100.00	无偿划转

## 二、最近三年及一期的财务报表

### (一) 近三年及一期合并资产负债表、利润表及现金流量表

表 6-6 2014-2016 年及 2017 年 1-9 月合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 9 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,118,789.21	1,309,791.43	496,851.18	231,329.77
应收票据	-	299.95	200.00	1,896.12
应收账款	146,192.94	64,169.27	295,313.79	294,097.36
预付账款	108,570.60	79,675.81	70,506.20	26,572.38
应收股利	4,038.99	-	-	-
应收利息	2,020.12	1,569.79	-	-
其他应收款	31,044.05	13,399.97	837,346.83	432,292.04
存货	2,523,001.35	2,386,489.17	2,501,652.13	2,323,051.43
其他流动资产	919,049.17	819,064.86	283,329.50	240,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>4,852,706.42</b>	<b>4,674,460.25</b>	<b>4,485,199.63</b>	<b>3,549,239.10</b>
<b>非流动资产：</b>				
持有至到期投资	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
长期股权投资	722,416.34	678,917.95	51,920.90	30,101.66
投资性房地产	516,594.55	525,232.17	524,129.16	259,127.88
固定资产	233,907.78	245,102.89	192,190.03	105,361.46
在建工程	11,832.70	723.37	296.57	759.18
无形资产	3,046.09	3,177.57	2,940.07	2,813.02
商誉	1,865.96	1,865.96	1,866.10	1,818.31

项目	2017年9月末	2016年末	2015年末	2014年末
长期待摊费用	2,732.14	869.98	736.90	880.95
递延所得税资产	4,334.68	4,332.78	1,674.04	1,443.90
其他非流动资产	99,441.11	101,359.96	2,143.22	2,270.97
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,601,171.37</b>	<b>1,566,582.64</b>	<b>782,896.98</b>	<b>404,577.33</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,453,877.79</b>	<b>6,241,042.88</b>	<b>5,268,096.61</b>	<b>3,953,816.43</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	346,000.00	369,995.00	512,498.15	262,744.70
应付票据	55,308.26	58,072.10	44,186.73	11,344.72
应付账款	511,566.10	668,706.99	781,264.38	621,591.63
预收账款	101,140.81	91,859.40	55,573.67	5,146.19
应付职工薪酬	15,984.43	20,458.32	13,602.50	12,370.61
应交税费	4,584.95	35,959.10	35,413.41	24,575.20
应付利息	57,904.02	30,854.99	14,652.64	5,237.93
应付股利	80,000.00	-	-	348.22
其他应付款	23,059.81	145,043.80	143,556.64	13,880.72
一年内到期的非流动负债	204,169.14	252,149.00	30,000.00	99,000.00
其他流动负债	1,000,000.00	600,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,399,717.52</b>	<b>2,273,098.69</b>	<b>1,630,748.12</b>	<b>1,056,239.92</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	441,807.82	324,540.75	732,521.40	644,727.27
应付债券	845,979.85	845,045.61	478,139.03	298,537.37
长期应付款	102,132.36	102,381.62	107,618.97	-
专项应付款	9,954.92	9,739.84	10,106.85	1,992.13
递延收益	2,504.20	2,504.20	2,602.00	170.00
递延所得税负债	32,824.86	32,824.86	32,824.86	32,824.86
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,435,204.01</b>	<b>1,317,036.88</b>	<b>1,363,813.11</b>	<b>978,251.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,834,921.53</b>	<b>3,590,135.57</b>	<b>2,994,561.23</b>	<b>2,034,491.55</b>
<b>股东权益：</b>				
股本（实收资本）	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	696,914.00	696,914.00	280,000.00	-
资本公积	1,417,105.10	1,412,348.99	1,417,408.27	1,417,408.27
其他综合收益	-2,821.28	-2,821.28	-	-
盈余公积	8,356.17	8,356.17	-	-
未分配利润	145,261.40	181,523.09	166,291.61	102,198.21
归属于母公司股东权益	2,364,815.39	2,396,320.97	1,963,699.88	1,619,606.48
少数股东权益	254,140.86	254,586.34	309,835.49	299,718.40
<b>股东权益合计</b>	<b>2,618,956.26</b>	<b>2,650,907.32</b>	<b>2,273,535.38</b>	<b>1,919,324.88</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>6,453,877.79</b>	<b>6,241,042.88</b>	<b>5,268,096.61</b>	<b>3,953,816.43</b>

表 6-7 2014-2016 年及 2017 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>603,309.00</b>	<b>1,356,504.80</b>	<b>1,026,977.80</b>	<b>838,936.57</b>
减：营业成本	491,293.04	1,137,302.43	813,798.04	656,808.26
营业税金及附加	2,131.87	5,316.52	14,290.42	18,238.80
销售费用	4,600.70	8,864.27	8,080.42	9,253.15
管理费用	35,851.46	41,484.94	33,226.90	29,161.24
财务费用	53,827.28	75,663.10	67,480.98	28,625.20
资产减值损失	16.99	3,111.91	1,499.55	288.62
投资收益	48,032.59	53,352.73	6,278.00	406.64
其中：对联营和合营企业投资收益	-	52,840.24	-	-
其他收益	16.67	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>63,636.93</b>	<b>138,114.35</b>	<b>94,879.48</b>	<b>96,967.93</b>
加：营业外收入	454.82	1,049.80	533.21	181.14
减：营业外支出	1,701.79	348.04	58.74	21.68
<b>三、利润总额</b>	<b>62,389.96</b>	<b>138,816.11</b>	<b>95,353.95</b>	<b>97,127.40</b>
减：所得税费用	5,746.95	33,390.23	30,523.51	29,107.70
<b>四、净利润</b>	<b>56,643.01</b>	<b>105,425.88</b>	<b>64,830.44</b>	<b>68,019.70</b>
<b>五、归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>53,403.31</b>	<b>90,353.62</b>	<b>64,093.4</b>	<b>64,738.25</b>
少数股东损益	3,239.70	15,072.26	737.03	3,281.44
<b>六、其他综合收益</b>	-	-2,953.78	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>56,643.01</b>	<b>102,472.10</b>	<b>64,830.44</b>	<b>68,019.70</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	53,403.31	87,532.34	64,093.41	64,738.25
归属于少数股东的综合收益总额	3,239.70	14,939.76	737.03	3,281.44

表 6-8 2014-2016 年及 2017 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	603,970.01	1,721,201.81	1,087,891.38	830,241.48
收到的税费返还	2,520.22	2,527.69	1,386.63	210.81
收到其他与经营活动有关的现金	24,813.41	27,999.80	32,148.83	37,954.88
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>631,303.64</b>	<b>1,751,729.30</b>	<b>1,121,426.85</b>	<b>868,407.17</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	739,414.08	1,262,343.93	1,060,294.04	753,957.95

项目	2017年1-9月	2016年	2015年	2014年
支付给职工以及为职工支付的现金	54,938.12	60,029.27	49,163.99	35,983.12
支付的各项税费	43,028.50	43,708.88	39,347.04	50,907.68
支付其他与经营活动有关的现金	31,376.33	61,148.87	55,228.30	167,091.86
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>868,757.03</b>	<b>1,427,230.95</b>	<b>1,204,033.37</b>	<b>1,007,940.61</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-237,453.39</b>	<b>324,498.35</b>	<b>-82,606.52</b>	<b>-139,533.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金	896,800.00	275,635.49	420,000.00	165,005.86
取得投资收益收到的现金	1,206.09	37,411.61	976.04	9,549.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.93	980.37	61.98	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	7,011.91	-	647.26
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>898,009.02</b>	<b>321,039.37</b>	<b>421,038.02</b>	<b>175,202.21</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	79,213.85	176,829.01	196,367.41	82,899.14
投资支付的现金	989,800.00	1,223,320.48	454,406.81	405,482.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	399.20
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,484.55	386.66	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,069,013.85</b>	<b>1,401,634.03</b>	<b>651,160.89</b>	<b>488,780.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-171,004.83</b>	<b>-1,080,594.66</b>	<b>-230,122.87</b>	<b>-313,578.60</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	420,500.00	10,250.00	39,900.00
取得借款收到的现金	1,990,040.00	831,774.80	1,542,638.55	1,095,050.93
发行债券收到的现金	-	1,370,000.00	459,191.26	295,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	745,114.41	304,179.74	16,840.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,990,040.00</b>	<b>3,367,389.21</b>	<b>2,316,259.54</b>	<b>1,447,290.93</b>
偿还债务支付的现金	1,556,810.74	1,575,163.42	1,196,066.10	351,460.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,897.80	217,339.03	159,462.20	49,481.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,800.00	8,158.99	300.00	-
支付其他与筹资活动有关	235,811.39	34,431.69	367,654.94	511,141.30

项目	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
的现金				
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,878,519.93</b>	<b>1,826,934.14</b>	<b>1,723,183.25</b>	<b>912,083.15</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>111,520.07</b>	<b>1,540,455.07</b>	<b>593,076.30</b>	<b>535,207.79</b>
四、汇率变动对现金的影响	-323.67	114.20	-	11.75
五、现金及现金等价物净增加额	-297,261.82	784,472.96	280,346.90	82,107.50
加：年初现金及现金等价物余额	1,269,172.07	484,699.11	204,352.21	122,244.71
期末现金及现金等价物余额	971,910.25	1,269,172.07	484,699.11	204,352.21

(二) 近三年及一期母公司资产负债表、利润表及现金流量表

表 6-9 2014-2016 年及 2017 年 1-9 月母公司资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 9 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	184,377.04	233,234.91	5,669.83	579.37
应收账款	233.75	132.43	375.29	103.9
预付账款	-	-	1,000.00	-
应收利息	53,901.46	19,366.20	3,627.39	-
应收股利	62,108.03	20,000.00	-	-
其他应收款	1,277,607.74	978,264.63	897,302.53	456,738.24
其他流动资产	885,068.00	650,668.05	181,450.00	-
<b>流动资产合计</b>	<b>2,463,296.03</b>	<b>1,901,666.22</b>	<b>1,089,425.03</b>	<b>457,421.51</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	539,447.84	5,250,098.60	28,922.10	14,000.00
固定资产	59,039.84	60,036.68	61,259.97	62,594.11
<b>非流动资产合计</b>	<b>598,487.68</b>	<b>585,135.28</b>	<b>90,182.08</b>	<b>76,594.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,061,783.71</b>	<b>2,486,801.50</b>	<b>1,179,607.11</b>	<b>534,015.62</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	140,000.00	90,000.00	265,100.00	98,540.00
应付账款		11.73	11.73	48.71
预收账款	-	-	-	0.10
应付职工薪酬	73.67	269.33	37.38	169.92
应交税费	150.31	175.46	123.80	354.87
应付利息	46,081.58	29,981.64	12,348.73	5,237.93
应付股利	80,000.00	-	-	-
其他应付款	173.15	103.87	431.98	893.60

项目	2017 年 9 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
一年内到期的非流动负债	-	-	30,000.00	-
其他流动负债	1,000,000.00	600,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,266,478.72</b>	<b>720,542.03</b>	<b>308,053.62</b>	<b>105,245.13</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	100,000.00	100,000.00	28,600.00	30,000.00
应付债券	845,979.85	845,045.61	478,139.03	298,537.37
<b>非流动负债合计</b>	<b>945,979.85</b>	<b>945,045.61</b>	<b>506,739.03</b>	<b>328,537.37</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,212,458.57</b>	<b>1,665,587.63</b>	<b>814,792.65</b>	<b>433,782.50</b>
<b>股东权益：</b>				
股本(实收资本)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	696,914.00	696,914.00	280,000.00	-
资本公积	9,621.09	9,621.09	9,540.43	9,540.43
其他综合收益	-2,116.96	-2,116.96	-	-
盈余公积	8,356.17	8,356.17	-	-
未分配利润	36,550.83	8,439.56	-24,725.97	-9,307.31
<b>股东权益合计</b>	<b>849,325.14</b>	<b>821,213.86</b>	<b>364,814.46</b>	<b>100,233.12</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>3,061,783.71</b>	<b>2,486,801.50</b>	<b>1,179,607.11</b>	<b>534,015.62</b>

表 6-10 2014-2016 年及 2017 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>501.10</b>	<b>2,794.99</b>	<b>1,067.15</b>	<b>2,002.73</b>
其中：营业收入	501.10	2,794.99	1,067.15	2,002.73
<b>二、营业总成本</b>	<b>4,382.34</b>	<b>13,876.52</b>	<b>16,485.82</b>	<b>11,009.49</b>
其中：营业成本	1,103.49	1,488.74	1,637.94	1,710.78
营业税金及附加	65.98	109.20	107.11	102.8
销售费用	-	--	8.58	107.64
管理费用	406.97	653.50	143.12	768.85
财务费用	2,805.90	11,625.09	14,589.06	8,319.41
投资收益	121,657.27	119,369.17	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>117,776.03</b>	<b>108,287.64</b>	<b>-15,418.66</b>	<b>-9,006.76</b>
加：营业外收入	0.25	0.03	0.00	0.40
减：营业外支出	-	-	-	0.30
<b>四、利润总额</b>	<b>117,776.27</b>	<b>108,287.67</b>	<b>-15,418.66</b>	<b>-9,006.66</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>五、净利润</b>	<b>117,776.27</b>	<b>108,287.67</b>	<b>-15,418.66</b>	<b>-9,006.66</b>
六、其他综合收益	-	-2,116.96	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>117,776.27</b>	<b>106,170.71</b>	<b>-15,418.66</b>	<b>-9,006.66</b>

表 6-11 2014-2016 年及 2017 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	21,408.39	3,235.27	796.99	1,062.88
收到的税费返还	-	-	-	0.70
收到其他与经营活动有关的现金	1,409,801.98	2,208.30	567.09	6,127.32
经营活动现金流入小计	1,431,210.36	5,443.57	1,364.08	7,190.90
购买商品、接受劳务支付的现金	130.15	187.61	343.57	479.16
支付给职工以及为职工支付的现金	420.08	231.68	42.68	405.23
支付的各项税费	230.14	250.85	470.99	144.34
支付其他与经营活动有关的现金	1,664,920.72	7,528.59	381,209.91	151,968.71
经营活动现金流出小计	1,665,701.09	8,198.73	382,067.15	152,997.44
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-234,490.73</b>	<b>-2,755.16</b>	<b>-380,703.07</b>	<b>-145,806.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金	841,000.00	181,450.00	-	-
取得投资收益收到的现金	65,200.00	122,999.82	-	-
投资活动现金流入小计	906,200.00	304,449.82	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	1.06
投资支付的现金	1,115,400.00	1,138,954.77	196,372.10	-
投资活动现金流出小计	1,115,400.00	1,138,954.77	196,372.10	1.06
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-209,200.00</b>	<b>-834,504.94</b>	<b>-196,372.10</b>	<b>-1.06</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	420,000.00	-	39,700.00
取得借款收到的现金	1,328,955.00	1,680,000.00	764,291.26	128,540.00



项目	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
发行债券收到的现金	-	-	-	295,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	579,292.08	-	-
筹资活动现金流入小计	1,328,955.00	2,679,292.08	764,291.26	463,740.00
偿还债务支付的现金	880,705.00	843,862.51	138,540.00	10,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,499.83	119,195.19	42,013.37	2,538.55
支付其他与筹资活动有关的现金	9,917.31	651,409.21	1,572.25	304,827.00
筹资活动现金流出小计	934,122.14	1,614,466.90	182,125.62	317,365.55
筹资活动产生的现金流量净额	<b>394,832.86</b>	<b>1,064,825.17</b>	<b>582,165.64</b>	<b>146,374.45</b>
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>-48,857.86</b>	<b>227,565.07</b>	<b>5,090.47</b>	<b>566.85</b>
加：年初现金及现金等价物余额	<b>233,234.91</b>	<b>5,669.83</b>	<b>579.37</b>	<b>12.52</b>
六、期末现金及现金等价物余额	<b>184,377.04</b>	<b>233,234.91</b>	<b>5,669.83</b>	<b>579.37</b>

### 三、最近三年及一期主要财务指标

表6-12 最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	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
流动比率（倍）	2.02	2.06	2.75	3.36
速动比率（倍）	0.97	1.01	1.22	1.16
资产负债率（%）	59.42%	57.52%	56.84%	51.46%
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.53	1.84	1.25	2.33
毛利率（%）	18.57%	16.16%	20.76%	21.71%
营业利润率（%）	10.55%	10.18%	9.24%	11.56%
净资产收益率（%）	2.15%	4.28%	3.09%	3.71%
总资产收益率（%）	0.89%	1.83%	1.41%	2.16%
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）	5.50	7.41	3.47	3.25
存货周转率（次/年）	0.20	0.47	0.34	0.31

总资产周转率（次/年）	0.10	0.24	0.22	0.26
-------------	------	------	------	------

注：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=营业利润/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

## 第七节 募集资金运用

### 一、本次绿色公司债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2017 年 5 月 2 日召开的公司 2017 年第六次董事会会议审议通过，并经 2017 年第二次股东会审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过人民币 35 亿元绿色公司债券，本次债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于经认证符合要求的绿色产业项目，用于绿色产业项目建设、运营、收购或偿还绿色产业项目贷款。

### 二、本次绿色公司债券募集资金的使用计划

本次绿色债券提名项目共 2 个，总投资 444,500 万元，均采用直接投入的方式用于项目建设。提名项目清单及募集资金使用计划见表。

表 7-1 本次绿色公司债券募集资金的使用计划

单位：万元

序号	公司名称	项目名称	项目类型	建设进展	项目投资总额	本次募集资金投入总额
1	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	横琴国际金融中心大厦	新建绿色建筑（绿建二星）	在建	430,000	140,000
2	珠海华金开发建设有限公司	金湾航空城中心河滨景观及湿地公园项目	海绵城市配套设施建设运营/湿地等生态功能区建设、维护	在建	14,500	10,000
<b>总计</b>					<b>444,500</b>	<b>150,000</b>

### 三、募投项目基本情况

本次募投项目共2个，募投项目的基本情况如下表所示：

**表7-2 募投项目的基本情况**

单位：亿元

序号	项目名称	项目用途	总投资规模	已投金额	后续投资规模
1	横琴国际金融中心大厦	国际甲级写字楼、商务公寓及商业服务设施、配套停车场	43.00	12.43	30.57
2	金湾航空城中心河滨景观及湿地公园项目	中心河滨景观及湿地公园	1.45	0.05	1.40

#### 1、横琴国际金融中心大厦

本项目位于珠海十字门中央商务区中心区域，用地面积为18,421平方米，地上总建筑面积为138,158m<sup>2</sup>，地下建筑面积约60,000m<sup>2</sup>，功能为国际甲级写字楼、商务公寓及商业服务设施，建筑高度约300米。配套停车场地面为绿地公园，地下为配套停车位，建筑面积约20,000平方米。

横琴国际金融中心大厦定位于打造横琴发展金融产业的引领性项目，建设成为国际化、高标准的金融产业办公运营场所及配套设施，引进国际金融企业集聚发展，依托横琴政策优势发展金融创新，形成规模化的金融产业链，引领横琴金融产业发展。

本项目预计总投资人民币43亿元，预计项目收入59.91亿元，开发毛利润18.68亿元，毛利润率达31.18%，税后内部收益率为12.66%，从开发之日起算项目动态回收期6.49年，经济效益良好。

目前，本项目主体结构施工至45层，预计2017年底核心筒主体结构施工至53层（共68层）。

#### 2、金湾航空城中心河滨景观及湿地公园项目

本项目位于珠海市金湾区航空新城内，是珠海金湾航空城土地一级开发项目的子项目，其项目整体负责金湾航空城核心区域内 3.7 平方公里的土地一级开发和市政基础设施建设。

珠海金湾航空城土地一级开发项目预计总投资人民币45.00亿元（本项目投资1.45亿元），可获得土地增值收益约7.80亿元，预计项目净利润约10.44亿元，

税前内部收益率为31.29%，从开发之日起算项目动态回收期4.3年，经济效益良好。

目前，项目建筑工程完成 85%、园建工程完成 70%、土方工程完成 98%、绿化工程完成 55%，管线工程基本施工完成。

### （一）绿色建筑类项目

本次绿色债券提名项目中的“横琴国际金融中心大厦工程”为新建绿色建筑项目，其绿色建筑认证情况见表 7-3。“横琴国际金融中心大厦工程”已经广东省住房和城乡建设厅认可，达到《绿色建筑评价标准》二星要求，并取得其颁布的绿色建筑二星标识（编号：GDPD00317）。故上述提名项目满足《绿色债券支持项目目录》中“1.节能-1.2 可持续建筑-1.2.1 新建绿色建筑”中“新建住宅建筑和公共建筑”的相关要求。

**表 7-3 提名绿色建筑项目认证情况**

序号	项目名称	绿色建筑认证标准	等级	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	横琴国际金融中心大厦工程	《绿色建筑评价标准》 (GB/T50378-2006)	二星	198,158

### （二）金湾航空城中心河滨景观及湿地公园项目

根据《关于加快推进珠海市海绵城市试点区项目建设的若干措施的通知》（珠府办函[2016]242 号）及《珠海市海绵城市专项规划（2015-2020）》的要求，金湾航空城中心河滨景观及湿地公园项目在保留现状生态环境的基础上进行设计，注重雨水收集、自然渗透、自然净化和可持续水循环，充分贯彻了“海绵城市”理念，满足《绿色债券支持项目目录》中“3.资源节约与循环利用-3.1 节水及非常规水源利用-3.1.1 设施建设运营-海绵城市配套设施建设运营项目”。

此外，金湾航空城中心河滨景观及湿地公园项目包括“堤岸工程及滨水景观工程”及“湿地公园工程”。其中“堤岸工程及滨水景观工程”的堤岸工程分为西段和东段，西段长 1,379.628 米，东段长 996.986 米；滨水景观工程建设内容为：景观工程、绿化工程、管线工程、照明工程、建筑工程和结构工程。“湿地公园工程”位于珠海市金湾区三灶镇金湾航空城中心湖与中心河交界处，建造内容为大型人工湿地公园，包括湿地景观、雨水收集、木栈道、休憩平台、凉亭等配套设施，用地面积约 33,045 平方米。从工程内容分析，该项目亦符合《绿色债券

支持项目目录》中“6.生态保护和适应气候变化-6.1 自然生态保护及旅游资源保护性开发-6.1.1 设施建设运营-湿地等生态功能区建设、维护”。

因此，该提名项目满足《绿色债券支持项目目录》相关要求。

### （三）项目的绿色产业项目类别及绿色产业项目认定依据

根据联合赤道环境评价有限公司出具的《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2017 年绿色公司债券发行前独立评估认证报告》，本次绿色债券提名项目共 2 个，“横琴国际金融中心大厦工程”为新建绿色建筑项目，在《绿色债券支持项目目录（2015 版）》分类中属于“1.节能-1.2 可持续建筑-1.2.1 新建绿色建筑”中“新建住宅建筑和公共建筑”；金湾航空城中心河滨景观及湿地公园项目为海绵城市配套设施建设运营/湿地等生态功能区建设、维护类项目。从工程内容分析，该项目亦符合《绿色债券支持项目目录（2015 版）》中“6.生态保护和适应气候变化-6.1 自然生态保护及旅游资源保护性开发-6.1.1 设施建设运营-湿地等生态功能区建设、维护”。

此外，联合赤道环境评价有限公司出具独立有限认证报告，认为本次绿色债券募集资金能够全部用于绿色产业项目，符合《中国证监会关于支持绿色债券发展的指导意见》（证监会公告[2017]6 号）、上海证券交易所《关于开展绿色公司债券试点的通知》（上证发[2016]13 号）及《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）的相关要求。

综上所述，本项目隶属于中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）中绿色债券支持项目的项目类别，符合《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）的相关要求，属于绿色产业项目。

## 四、募投项目的认证情况

联合赤道环境评价有限公司针对本公司绿色产业项目实施了第三方独立认证，出具《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2017 年绿色公司债券发行前独立评估认证报告》，鉴证的结论是“联合赤道审阅了本次绿色债券募集说明书、《珠海华发综合发展有限公司绿色公司债券募集资金管理制度》、《珠海华发综合发展有限公司公司债券信息披露管理制度》、《珠海华发综合发展有限公司绿

色产业项目评估筛选管理办法》等系列文件，访谈了华发综合运营管理部、财务部等，评估了华发综合在募集资金使用与管理、项目评估与筛选、信息披露与报告方面的相关工作，认定本次绿色债券募集资金能够全部用于绿色产业项目，符合《中国证监会关于支持绿色债券发展的指导意见》（证监会公告[2017]6 号）、上海证券交易所《关于开展绿色公司债券试点的通知》（上证发[2016]13 号）及《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）的相关要求。”

另外，在债券存续期间内，本公司将聘请独立第三方机构进行年度第三方认证，对绿色公司债券募集资金的使用情况、所投绿色项目进展及环境效益等实施持续跟踪。

## 五、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次发行绿色公司债券募集资金运用对本公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

本次债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本次债券的发行使公司的资产负债期限结构得以优化，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

本次公开发行绿色公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

### （一）有利于优化公司债务结构，降低财务风险

基于 2017 年三季度末数据静态测算，本次债券发行完成后，发行人合并报表的资产负债率水平将由 2017 年 9 月 30 日的 59.42% 增加至 60.34%；非流动负债占总负债的比例由 2017 年 9 月 30 日的 37.42% 增加至 39.78%。资产负债率的适当提高有利于发行人合理利用财务杠杆，提高股东权益报酬率。本次债券发行后，资产负债率及长期负债占总资产的比例均处于合理范围。

通过发行公司债券，发行人的有息负债结构为银行贷款、承兑汇报、融资租赁、公司债券等多种方式结合，这样有利于改善公司的负债结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施。

### （二）有利于锁定公司债务融资成本

目前，公司处于业务发展期，资金需求量较大，而我国货币政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，提高公司融资成本，因此公司亟需拓展新的融资渠道。公司通过发行固定利率的公司债券，可以锁定公司的财务成本，避免由于利率上升带来的风险，有利于公司的长期稳定发展。

### **（三）有利于拓宽公司融资渠道**

目前，公司正处于较快发展时期，公司存在较大的资金需求，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，提高公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行绿色公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，本次募集资金将全部用于绿色产业项目建设、运营、收购或偿还绿色产业项目贷款，可以优化债务期限结构，降低财务风险，满足不断增长的营运资金需求，拓宽中长期融资渠道。同时，在保持合理资产负债率水平的情况下，通过债务融资，将提高财务杠杆比率，提升公司的盈利水平，提高资产负债管理水平和资金运营效率。



## 第八节 备查文件

### 一、备查文件内容

（一）珠海华发综合发展有限公司2014-2016年的审计报告、2017年三季度未经审计的财务报表；

（二）华金证券股份有限公司出具的核查意见；

（三）广东晟典律师事务所出具的法律意见书；

（四）联合信用评级有限公司出具的信用评级分析报告；

（五）认证机构出具的绿色认证报告；

（六）《债券持有人会议规则》；

（七）《债券受托管理协议》；

（八）中国证监会核准本次发行的文件。

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>）查阅募集说明书及摘要。

### 二、备查文件查阅地点

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：珠海市拱北联安路15号丽景花园29栋1楼102室

联系人：岳玲荣

联系电话：0756-8303128

传真号码：0756-8303128

## 2、华金证券股份有限公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路759号30层

联系人：吕广

联系电话：010-85721521

传真号码：010-85721489

（本页无正文，为《珠海华发综合发展有限公司公开发行2018年绿色公司债券（第一期）募集说明书摘要》之签章页）

珠海华发综合发展有限公司（公章）



2018年3月21日