

深圳前海联捷商业保理有限公司
2023 年度第一期华发优生活三号
资产支持票据
2024 年跟踪评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

信用评级公告

联合〔2024〕6885 号

联合资信评估股份有限公司通过对“深圳前海联捷商业保理有限公司 2023 年度第一期华发优生活三号资产支持票据”的信用状况进行跟踪分析和评估，确定“深圳前海联捷商业保理有限公司 2023 年度第一期华发优生活三号资产支持票据”项下“23 优生活三 ABN001 优先”的信用等级维持 AAA_{sf}。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二四年七月二十四日

声 明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受评级协议委托方委托所出具，根据控股股东联合信用管理有限公司（以下简称“联合信用”）提供的联合信用及其控制的其他机构业务开展情况，联合信用控股子公司联合信用投资咨询有限公司（以下简称“联合咨询”）为委托方/发起机构/资产服务机构深圳前海联捷商业保理有限公司提供了咨询服务，联合信用控股子公司联合赤道环境评价股份有限公司（以下简称“联合赤道”）为共同债务人珠海华发集团有限公司提供了绿色债券（含碳中和）第三方认证服务。由于联合资信与关联公司联合咨询及联合赤道之间从管理上均进行了隔离，在公司治理、财务管理、组织架构、人员设置、档案管理等方面均保持独立，因此公司评级业务并未受到上述关联公司的影响。

三、本报告引用的资料主要由委托方或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

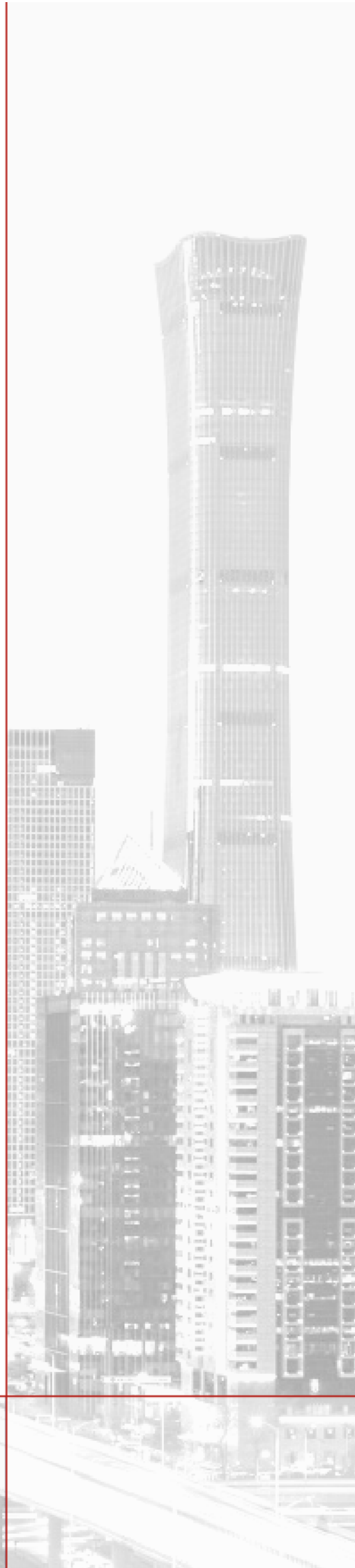
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

八、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



深圳前海联捷商业保理有限公司

2023 年度第一期华发优生活三号资产支持票据

2024 年跟踪评级报告

票据简称	金额（亿元）		占比		信用等级	
	本次	首次	本次	首次	本次	首次
23 优生活三 ABN001 优先	3.67	3.67	99.73%	99.73%	AAA _{sf}	AAA _{sf}
23 优生活三 ABN001 次	0.01	0.01	0.27%	0.27%	NR	NR
票据合计	3.68	3.68	100.00%	100.00%	--	--

注：1.本报告中，部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. NR 表示未予评级

评级关键要素

跟踪评级相关信息	跟踪基础资产池特征	
基础资产：应收账款债权及其附属权益	应收账款余额总计（万元）	38450.34
债务人/项目公司：珠海华发实业股份有限公司及其下属公司	应收账款笔数（笔）	212
共同债务人/增信机构/华发股份及华发集团：珠海华发实业股份有限公司及珠海华发集团有限公司	债务人户数（户）	50
发行利率：3.70%	原始债权人户数（户）	134
起息日：2023/09/25	单笔应收账款平均余额（万元）	181.37
预期到期日：2024/09/13	关联资产占比	24.75%
法定到期日：2026/09/25	量化模型测试	
跟踪期间：2023/09/13—2024/07/24	现金流覆盖倍数（倍）	1.0089

注：量化模型测试相关设定详见报告正文

评级观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对“深圳前海联捷商业保理有限公司 2023 年度第一期华发优生活三号资产支持票据”（以下简称“本交易”）进行了持续的跟踪，对所涉及的基础资产运行情况、资产支持票据（以下简称“票据”）兑付情况、量化模型测试、参与机构的履职能力以及外部增信等因素进行了综合考量，以评定本交易项下优先级票据的信用等级。

跟踪期间，基础资产所涉应收账款均尚未到期；量化测算结果显示，基础资产可分配现金流可覆盖优先级票据预期本息支出。联合资信评定本交易共同债务人华发股份和华发集团主体长期信用等级均为 AAA，评级展望均为稳定，华发股份和华发集团履约能力仍极强，其作为共同债务人对优先级票据本息的偿付仍起到主要的信用支撑作用。

跟踪期间，各参与方能够较好地履行其相应的职能。

综合考虑上述因素，联合资信确定“深圳前海联捷商业保理有限公司 2023 年度第一期华发优生活三号资产支持票据”项下优先级票据“23 优生活三 ABN001 优先”的信用等级维持 AAA_{sf}。

优势

- **共同债务人履约能力仍极强。**华发集团外部发展政策环境良好；区域竞争优势明显；产业竞争力强。华发股份股东实力雄厚，区域竞争力较强；土地储备布局优化，销售韧性较强；融资渠道相对畅通，财务弹性较强，债务结构合理。两者信用水平仍极高。

关注

■ **仍需关注共同债务人的相关财务风险和运营风险。**华发集团房地产开发和土地开发业务的收益实现存在不确定性；存在较大资本支出压力；有息债务持续增长，整体债务负担很重。长期来看行业高速增长阶段已经结束；华发股份高能级城市面临补货压力，低能级城市项目面临一定去化压力，且存货面临一定减值压力；合作开发规模较大，少数股东权益占比高，权益稳定性有待提高，且需关注行业下行期合联营项目情况。

本次评级使用的评级方法

方法名称	版本号
资产支持证券评级方法总论	V4.0.202312
单一债务人应收账款（供应链）证券化评级方法	V3.0.201907

注：上述评级方法均已在联合资信官网公开披露

共同债务人主要财务数据（合并口径）

珠海华发实业股份有限公司					珠海华发集团有限公司				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月	项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
资产总额（亿元）	3550.57	4035.99	4516.99	4597.16	资产总额（亿元）	5774.23	6504.04	7296.49	7528.34
所有者权益（亿元）	958.92	1091.72	1317.00	1316.36	所有者权益（亿元）	1503.18	1685.25	1752.48	1757.53
全部债务（亿元）	1347.69	1471.83	1459.89	/	全部债务（亿元）	2617.62	2997.53	3346.71	3543.70
营业总收入（亿元）	512.41	604.47	721.45	70.00	营业总收入（亿元）	1419.43	1576.36	1756.87	360.37
利润总额（亿元）	68.29	65.29	58.73	5.89	利润总额（亿元）	100.31	103.46	91.55	18.88
EBITDA（亿元）	85.80	81.37	76.89	--	EBITDA（亿元）	155.43	158.11	157.29	--
经营性净现金流（亿元）	360.61	385.46	505.44	5.77	经营性净现金流（亿元）	425.45	462.64	598.68	-25.95
全部债务资本化比率（%）	58.43	57.41	52.57	/	全部债务资本化比率（%）	63.52	64.01	65.63	66.85
流动比率（%）	204.63	201.07	194.76	190.29	流动比率（%）	183.83	181.50	159.13	159.39
现金短期债务比（倍）	1.75	1.91	1.83	/	现金短期债务比（倍）	0.98	0.82	0.62	0.61
全部债务/EBITDA（倍）	15.71	18.09	18.99	--	全部债务/EBITDA（倍）	16.84	18.96	21.28	--

注：1. 华发股份 2024 年 1—3 月财务报表未经审计，相关指标未年化；2. 华发股份其他流动负债中的有息债务已计入短期债务，其他非流动负债中的有息债务已计入长期债务，未获取 2024 年 3 月底华发股份债务调整数据，故不计算相关债务数据；3. 华发股份 2021 年及 2022 年数据分别为 2022 年及 2023 年期初数；4. 华发集团 2024 年一季度财务报表未经审计；5. 华发集团其他流动负债中的有息债务已计入短期债务核算；合并口径长期应付款中的有息债务已计入长期债务核算；6. “--”表示指标不适用，“/”表示数据未获取
 资料来源：联合资信根据华发股份和华发集团财务报告整理

债券过往评级情况

评级时间	“23 优生活三 ABN001 优先”信用等级	评级报告
2023/09/12	AAA _{sf}	阅读全文

注：票据“23 优生活三 ABN001 优先”起息日为 2023 年 9 月 25 日

评级时间

2024 年 7 月 24 日

评级项目组

项目负责人：段 彤 duantong@lhratings.com

项目组成员：肖 月 xiaoyue@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com

网址：www.lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层（100022）



一、票据兑付概况

截至本报告出具日，本交易尚未到兑付日。

深圳前海联捷商业保理有限公司 2023 年度第一期华发优生活三号资产支持票据（以下简称“本交易”）于 2023 年 9 月 25 日正式成立。截至本报告出具日，本交易尚未到兑付日，存续期内资产支持票据情况如下表所示。

图表 1 • 截至本报告出具日，本交易存续期内的资产支持票据情况

票据简称	金额（亿元）		占比		发行利率	预期到期日	兑付情况
	本次	首次	本次	首次			
23 优生活三 ABN001 优先	3.67	3.67	99.73%	99.73%	3.70%	2024/09/13	尚未兑付
23 优生活三 ABN001 次	0.01	0.01	0.27%	0.27%	--	2024/09/13	尚未兑付
票据合计	3.68	3.68	100.00%	100.00%	--	--	--

注：分配方式上，“23 优生活三 ABN001 优先”到期一次性还本付息；“23 优生活三 ABN001 次”到期享有剩余收益

资料来源：联合资信根据公开发行信息及《信托合同》整理

二、基础资产分析

本交易基础资产符合入池合格标准，基础资产状况较首评无重大变化。

本交易的委托人/发起机构深圳前海联捷商业保理有限公司（以下简称“联捷保理”）将应收账款债权及其附属权益作为基础资产，委托给受托人华能贵诚信托有限公司并设立“深圳前海联捷商业保理有限公司 2023 年度第一期华发优生活三号资产支持票据信托”（以下简称“信托”或“特定目的载体”），投资者通过购买并持有本期资产支持票据取得财产权信托项下相应的信托受益权。

截至本报告出具日，本交易基础资产涉及的 212 笔应收账款均尚未到期，基础资产涉及的债务人、原始债权人、应收账款合同性质等较设立日均未发生变化。根据交易安排，债务人出具《买方确认函》、共同债务人珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）及珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）出具《付款确认书》确认其对基础交易合同项下的应付款负有到期支付义务，并且不享有包括但不限于商业纠纷抗辩权。

三、交易结构分析

1 现金流安排

本交易明确地约定了账户管理条款，同时也对于现金流的归集和划转设置了清晰的规定。跟踪期间，相关设置无变化，本交易尚未产生现金流归集、划转。

2 信用支持

华发股份和华发集团履约能力仍极强，其作为共同债务人对优先级票据的信用等级仍起到主要的信用支撑作用。同时，基础资产已进行转让登记，折价购买及优先/次级偿付机制仍为本交易的现金流带来有利的影响。

内部信用支持

本交易基础资产已于 2023 年 9 月 18 日进行转让登记，登记期限为 60 个月，登记到期日为 2028 年 9 月 17 日。跟踪期间，优先/次级偿付机制、应收账款的折价购买仍对“23 优生活三 ABN001 优先”的本息偿付具有一定的保障作用。根据交易偿付安排，“23 优生活三 ABN001 优先”票面利率为 3.70%，在考虑相关费用支出（详见“量化模型测试”部分）及本交易预期到期日为 2024 年 9 月 13 日的情况下，基础资产现金流能够足额覆盖“23 优生活三 ABN001 优先”到期支出。

跟踪期间，本交易未触发不合格基础资产赎回事件。

外部信用支持

（1）华发股份

跟踪期内，华发股份的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，其与华发集团作为共同债务人出具《付款确认书》对应

收账款的偿付提供不附条件到期付款承诺。（华发股份信用分析详见附件1-1）。

跟踪期内，华发股份作为华发集团旗下 A 股上市公司，管理水平较好，在珠海区域房地产市场处于龙头地位，有较高的品牌知名度。经营方面，华发股份保持较大的拿地力度，并加大对高能级城市核心区域的土地获取，土地储备较充足，区域分布较好，华发股份 2023 年销售金额略有增长，但 2024 年一季度销售金额同比大幅下降，需关注低能级城市存量项目销售去化以及并购项目后续去化情况；财务方面，华发股份货币资金相对充足，债务负担尚可，债务结构合理，融资渠道畅通，财务弹性较强，但华发股份对外部融资较为依赖，存货部分位于三四线城市，有一定减值压力，合作开发规模较大，少数股东权益占比高，行业下行期可能导致风险传染。偿债指标方面，华发股份短期偿债指标尚可，但长期偿债指标偏弱。

若华发股份能够在高能级城市及时补货，随着项目开发销售的持续推进，华发股份经营状况将保持良好，评级展望为稳定。

优势

（1）股东实力雄厚，区域竞争力较强。华发股份控股股东华发集团为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“珠海国资委”）直属的综合性平台，平台层级及战略地位较高，综合实力雄厚，在资金等方面给予华发股份支持力度较大。华发股份在珠海区域房地产市场处于龙头地位，有较高的品牌知名度和市场占有率。

（2）土地储备布局优化，销售韧性较强。跟踪期内，华发股份加大对高能级城市核心区域的拿地力度，城市布局优化，2023 年销售金额略有增长，好于行业平均水平，表现出较强的销售韧性。

（3）融资渠道相对畅通，财务弹性较强，债务结构合理。截至 2023 年底，华发股份尚未使用授信 2241.12 亿元，尚未使用授信充足，且华发股份于 2023 年定向增发补充权益性资金，融资渠道相对畅通，财务弹性较强；截至 2023 年底，华发股份债务到期较为均匀，债务结构合理，集中偿付压力不大。

关注

（1）长期来看行业高速增长阶段已经结束。2021 年下半年以来房地产市场大幅降温，目前行业趋势未见好转。从长期来看，房地产行业高速增长阶段已经结束，未来房地产市场运行存在一定不确定性。

（2）高能级城市面临补货压力，低能级城市项目面临一定去化压力，且存货面临一定减值压力。截至 2023 年底，华发股份土地储备面积分布和主要销售贡献城市存在错配，销售主要由高能级城市贡献，而低能级城市土地储备面积规模较大，面临一定的去化压力，华发股份存货减值计提比例较低，未来面临一定的减值压力。

（3）合作开发规模较大，少数股东权益占比高，权益稳定性有待提高，且需关注行业下行期合联营项目情况。华发股份合作开发规模较大，少数股东权益占比高，截至 2023 年底少数股东权益占 83.16%，权益稳定性有待提高，且对合联营企业担保规模大，需关注行业下行期合联营项目开发运营情况。

（2）华发集团

跟踪期内，华发集团的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，其与华发股份作为共同债务人出具《付款确认书》对应收账款的偿付提供不附条件到期付款承诺。（华发集团信用分析详见附件2-1）。

华发集团是珠海市国资委直属的科技产业、城市产业及金融产业三大产业集群并举发展的综合性企业集团，在经营规模、品牌影响力、业务多元化等方面具有竞争优势，区域重要性高；法人治理结构规范，内部管理制度健全。华发集团主要从事房地产开发、城市运营、科技产业、金融产业、商贸物流和现代服务等业务，其中，房地产开发板块市场影响力和品牌认知度较高，重点布局核心一、二线城市，但资本支出压力较大，行业景气度尚未回暖下未来去化情况有待关注；城市运营板块主要承接珠海市重点基础设施建设工程项目，项目储备充足，但在建项目投资规模较大，资金回收周期较长；科技板块以基金投资和并购上市公司股权形式开展产业投资及运营，持有的投资资产中上市公司股权市值较高，流动性较强。财务方面，华发集团盈利能力非常强；整体资产质量良好，但受限资产规模较大；有息债务规模持续增长，债务负担很重，偿债指标表现较好。

未来，受益于粤港澳大湾区城市群发展等一系列国家级支持政策的叠加、华发集团土地一级开发和房地产项目的逐步推进、科技产业集群和金融产业集群的稳步发展，华发集团综合竞争力有望进一步巩固。

优势

（1）外部发展政策环境良好。珠海市是中国五个经济特区之一，享有独特的政策优势。随着粤港澳大湾区正式列入国家经济发展战略，港珠澳大桥的开通以及横琴粤澳深度合作区的建设，珠海市面临重要的发展机遇，华发集团外部发展政策环境良好。

（2）区域竞争优势明显。华发集团是珠海市国资委直属的综合性企业集团，是珠海市五大国资板块中基础设施和城市运营、现代金融、高端服务业、战略新兴产业四大国资板块的主要运营主体，定位于珠海科技投资与产业发展核心企业、珠海城市建设与城市更新核心企业与珠海金融产业创新发展核心企业。

（3）产业竞争力强。华发集团房地产开发板块市场影响力和品牌认知度较高，重点布局核心一、二线城市；城市运营板块是珠海市重点基础设施建设工程项目的主要承接主体，项目储备充足；科技产业板块以基金投资和并购上市公司股权形式开展产业投资及运营，持有的投资资产中上市公司股权市值较高，流动性较强。

关注

（1）华发集团房地产开发和土地开发业务的收益实现存在不确定性。2022 年以来房地产调控政策边际好转但并未明显改善，市场需求仍未回暖，华发集团房地产开发和土地一级开发业务未来收益实现及去化情况有待关注。

（2）华发集团存在较大资本支出压力。截至 2024 年 3 月底，华发集团城市运营板块未来主要在建项目总投资约 1302.58 亿元，尚需投资 601.97 亿元，同时考虑房地产开发业务在建项目持续投入以及土地拓展存在较大资金需求，华发集团存在较大资本支出压力。

（3）有息债务持续增长，整体债务负担很重。2021—2023 年底，随着城市运营、房地产、金融及科技产业投资板块对外投资规模不断扩张，华发集团有息债务规模持续增长，年均复合增长率为 13.07%；截至 2024 年 3 月底，华发集团全部债务资本化比率为 66.85%。截至 2024 年 3 月底，华发集团本部所有者权益 302.87 亿元中，其他权益工具（永续债）116.29 亿元，华发集团本部实际债务负担很重。

四、量化模型测试

联合资信对资产支持票据信用等级的评定是对资产支持票据违约风险的综合评价，是以基础资产的信用表现为基础，结合交易结构分析、量化模型测试，综合判定受评资产支持票据本金和利息获得及时、足额支付的可能性。联合资信根据入池资产的回款安排和交易文件条款的约定，构建现金流流入和支付模型，来确定基础资产对资产支持票据的保障程度。

测算结果表明：根据交易偿付安排，考虑实际发行利率及费用支出的情况下，基础资产现金流能够足额覆盖“23 优生活三 ABN001 优先”预期支出。

本交易基础资产涉及的 212 笔应收账款尚未到期，应收账款余额仍为 38450.34 万元。“23 优生活三 ABN001 优先”票面利率为 3.70%，实际设立日为 2023 年 9 月 25 日，考虑了增值税税率为 3%（另附加税费包括 7%的城市维护建设税、3%的教育费附加和 2%的地方教育费附加），保管费率 0.01%，承销费率 0.10%，兑付兑息费率 0.005%，以及票据预期到期日为 2024 年 9 月 13 日的情况下，联合资信测算了应收账款偿付安排对“23 优生活三 ABN001 优先”到期预期支出的覆盖情况，结果如下。

图表 2 • “23 优生活三 ABN001 优先”预期本息支出的覆盖率

“23 优生活三 ABN001 优先” 票面利率	预期支出（万元）	保障倍数（倍）
3.70%	38111.98	1.0089

注：预期支出=“23 优生活三 ABN001 优先”本金×[1+票面利率×（存续期间/365）]+由信托财产承担的合计费用；保障倍数=基础资产回收现金流/预期支出
资料来源：联合资信整理

以上测试结果表明，基础资产预期现金流对“23 优生活三 ABN001 优先”预期本息支出的保障倍数可达到 1.00 倍（含）以上。

五、参与机构履职能力分析

1 委托人/发起机构/保理商/资产服务机构

本交易的发起机构/保理商/资产服务机构为联捷保理。跟踪期内，联捷保理注册资本、实收资本、股权结构、主营业务均未发生变化。

截至 2023 年底，联捷保理资产总计为 46.60 亿元，负债合计为 36.52 亿元，股东权益合计为 10.09 亿元。2023 年，联捷保理实现营业收入 1.91 亿元；同期，实现利润总额-1.28 亿元。2023 年，联捷保理经营活动产生的现金流量净额为 2.78 亿元，投资活动产生的现金流量净额为-0.04 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为-10.79 亿元。

截至 2024 年 3 月底，联捷保理资产总计为 46.14 亿元，负债合计为 36.24 亿元，股东权益合计为 9.90 亿元。2024 年 1—3 月，联捷保理实现营业收入 0.41 亿元，实现利润总额-0.24 亿元。

业务经验方面，联捷保理营业收入主要为资产证券化业务收入及持有资产支持证券取得的收益，该科目随着产品发行量的变动而变动。截至 2024 年 3 月底，联捷保理现有合作核心企业超过 50 家，累计 ABS/ABN 发行规模合计 2403.12 亿元，不良资产管理（逾期 90 天未收回或未实现的保理融资款纳入不良资产管理）为 0 元。

跟踪期内，联捷保理履职情况稳定。

2 其他重要参与方

跟踪期内，本交易资金保管机构、受托人、簿记管理人未发生替换，履职情况稳定。

结合对本交易的参与机构履职能力分析，联合资信认为无需调整“23 优生活三 ABN001 优先”量化测试结果。

六、评级结论

联合资信通过对本交易所涉及的基础资产运行情况、证券兑付情况、量化模型测试、参与机构的履职能力以及外部增信等因素进行了综合考量，确定“深圳前海联捷商业保理有限公司 2023 年度第一期华发优生活三号资产支持票据”项下“23 优生活三 ABN001 优先”的信用等级维持 AAA_{sf}，“23 优生活三 ABN001 次”未予评级。

上述“23 优生活三 ABN001 优先”的评级结果反映了该类资产支持票据利息获得及时支付和本金于法定到期日或之前获得足额偿付的能力极强，违约概率极低。

附件 1-1 珠海华发实业股份有限公司主体信用分析

一、企业基本情况

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）前身系珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）的全资子公司珠海经济特区华发房地产公司。经中国证券监督管理委员会证监发行〔2004〕7号文批准，2004年2月，公司在上海证券交易所上市（股票简称：“华发股份”，证券代码：600325.SH）。截至2024年3月底，公司总股本27.52亿元，控股股东为华发集团，持有公司股权无质押，实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“珠海市国资委”）。

公司主营业务为房地产开发，按照联合资信行业分类标准划分为房地产行业。

截至2023年底，公司内设财务管理中心、人力资源中心、投资拓展中心及资金管理中心等多个职能部门，2023年公司完成华东大区 and 北京区域整合，形成“3+1”区域管控格局，员工总数1.49万人，合并范围内子公司697家。

截至2023年底，公司合并资产总额4516.99亿元，所有者权益1317.00亿元（含少数股东权益1095.23亿元）；2023年，公司实现营业总收入721.45亿元，利润总额58.73亿元。截至2024年3月底，公司合并资产总额4597.16亿元，所有者权益1316.36亿元（含少数股东权益1092.00亿元）；2024年1—3月，公司实现营业总收入70.00亿元，利润总额5.89亿元。

公司注册地址：广东省珠海市昌盛路155号；法定代表人：李光宁。

二、宏观经济和政策环境分析

2024年一季度，外部形势仍然复杂严峻，地缘政治冲突难以结束，不确定性、动荡性依旧高企。国内正处于结构调整转型的关键阶段。宏观政策认真落实中央经济工作会议和全国两会精神，聚焦积极财政政策和稳健货币政策靠前发力，加快落实大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案，提振信心，推动经济持续回升。

2024年一季度，中国经济开局良好。一季度GDP同比增长5.3%，上年四季度同比增长5.2%，一季度GDP增速稳中有升；满足全年经济增长5%左右的目标要求，提振了企业和居民信心。信用环境方面，一季度社融规模增长更趋均衡，融资结构不断优化，债券融资保持合理规模。市场流动性合理充裕，实体经济融资成本稳中有降。下一步，需加强对资金空转的监测，完善管理考核机制，降准或适时落地，释放长期流动性资金，配合国债的集中供应。随着经济恢复向好，预期改善，资产荒状况将逐步改善，在流动性供需平衡下，长期利率将逐步平稳。

展望二、三季度，宏观政策将坚持乘势而上，避免前紧后松，加快落实超长期特别国债的发行和使用，因地制宜发展新质生产力，做好大规模设备更新和消费品以旧换新行动，靠前发力、以进促稳。预计中央财政将加快出台超长期特别国债的具体使用方案，提振市场信心；货币政策将配合房地产调控措施的整体放宽，进一步为供需双方提供流动性支持。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2024年一季度报）》](#)。

三、行业分析

2023年房地产市场波动较大，其中一季度短暂回暖复苏后于二季度再次降温；虽7月以来利好政策集中释放，但销售下行趋势仍未逆转，行业仍处于探底状态。受销售端未有明显起色影响，土地市场继续冷清但不同城市间仍有分化，城投兜底现象逐步退去，叠加融资端修复有限，房企资金仍承压。考虑到房地产市场供求关系已发生重大变化，2023年以来调控政策延续宽松态势，放松政策密集发布，但市场信心修复预计仍需一定时间。详见[《2024年房地产行业分析》](#)。

四、跟踪期主要变化

（一）基础素质

截至2024年3月底，公司控股股东为华发集团，珠海市国资委为公司实际控制人；公司拥有房地产一级开发资质，自成立以来专注于房地产领域，先后开发“华发新城”“华发世纪城”“华发水郡”“华发蔚蓝堡”“横琴首府”“琴澳新城”等楼盘，具备丰富的住宅开发经验，品牌知名度较高。2023年，公司全口径签约销售面积399.38万平方米，全口径签约销售金额1259.88亿元，克而瑞排名14。

根据公司提供的中国人民银行《企业信用记录》（中征码：4404010000163038），截至2024年6月5日，公司未结清和已结清信贷信息中无不良或关注类信贷记录。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至 2024 年 5 月 25 日，联合资信未发现公司本部曾被列入全国失信被执行人名单，公司在国家企业信用信息公示系统、资本市场违法违规失信记录平台、重大税收违法失信案件以及信用中国中无不良记录。

（二）管理水平

跟踪期内，公司主要管理制度延续。区域管控上，华东大区完成整合北京区域，形成“3+1”区域管控格局，同时调整了部分城市的大区划分。董事、监事及高级管理人员无变化。

（三）重大事项

非公开发行股票有助于增加权益性资金，改善公司资产负债表。

2022 年 12 月 6 日，公司公告称，拟向包括华发集团在内的不超过三十五名的特定投资者非公开发行股票不超过 63500 万股（含），拟募集资金不超过 60.00 亿元，用于项目建设以及补充流动资金，发行对象均以现金认购。其中华发集团参与认购金额不超过 30.00 亿元，且认购数量不低于本次非公开发行实际数量的 28.49%。截至 2023 年 11 月 2 日，公司已完成向特定对象发行股票，净募集资金 50.42 亿元，有助于改善公司资产负债表。本次定增完成后，公司总股本为 27.52 亿元，华发集团仍为公司控股股东，直接持有公司股份由 24.20% 上升至 26.34%。

（四）经营方面

1 业务经营分析

2023 年公司营业总收入保持增长，但受房地产业务毛利率持续下降影响，公司综合毛利率有所下降。2024 年 1—3 月，公司综合毛利率延续下滑态势。

2023 年，房地产开发与销售收入仍是公司主要收入来源，由于房地产结转规模增加，公司营业总收入同比增长 19.35%。其他业务主要是与房产开发相关的装饰、代理、设计、广告、工程管理、物业相关服务、房屋租赁收入以及体育健身等收入，整体业务规模不大。

从毛利率看，由于结转房地产项目成本增加以及房地产市场低迷，销售价格走低，2023 年公司房地产业务毛利率较 2022 年下降 2.27 个百分点，受此影响，公司综合毛利率亦持续走低。

2024 年 1—3 月，公司实现营业总收入 70.00 亿元，同比下降 41.46%，主要系房地产业务结转收入下降所致，综合毛利率进一步下降至 15.09%。

图表 1 • 2021—2023 年公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发与销售	485.99	94.84%	25.61%	567.84	95.94%	20.25%	683.50	94.74%	17.98%
其他业务	26.42	5.16%	29.28%	24.06	4.06%	18.74%	37.95	5.26%	20.88%
合计	512.41	100.00%	25.80%	591.90	100.00%	20.18%	721.45	100.00%	18.14%

资料来源：公司年报，联合资信整理

2 房地产开发业务

（1）土地储备

公司在房地产行业下行期仍保持了较大的拿地力度，2023 年以来加大对核心城市项目的获取力度，有利于去化，但仍需关注行业下行期大规模拿地带来的去化压力。公司土地储备较充足，整体区域分布较好，但个别低能级城市存量项目销售去化以及合作方风险仍值得关注。

近年来，公司在深耕珠海的基础上积极向华东、华中和华南等珠海以外地区扩张，虽然房地产行业景气度较低，公司仍保持了较大的拿地力度。2023 年以来公司进一步聚焦上海、广州、深圳、北京、杭州和成都等高能级城市，全口径共获取项目 23 个，其中上海 5 个、杭州 4 个、南京和成都各 3 个。2024 年一季度，公司在广州和上海各获取一个项目，区位较好，楼面地价高。

公司合作开发规模较大，合作方以国企和央企为主，但仍需关注行业下行期合作方风险。

图表 2 • 公司土地储备获取情况

年份	建筑面积（万平方米）	土地出让金额（亿元）	楼面均价（万元/平方米）
2021 年	254.80	292.71	1.15
2022 年	88.82	272.69	3.07
2023 年	287.86	308.91	1.08
2024 年 1—3 月	9.30	57.41	6.17

注：公司土地储备口径为并表口径数据；尾数差异系四舍五入导致；楼面均价=土地出让金额/建筑面积
数据来源：公司提供

截至 2023 年底，公司合并口径未售土地储备 1364.67 万平方米，能够满足公司 3 年左右的销售需求，剩余土地储备主要分布在华南、华东和珠海，一二线¹城市土地储备计容建筑面积占 75.22%，但仍有一定体量的未售土地储备位于三线及以下城市，在行业景气度尚未恢复的情况下，需关注低能级城市项目的去化情况。此外，从土地储备面积城市分布来看，公司前十大城市土地储备占 75.12%，其中珠海、深圳、武汉、鄂州和湛江分别占 16.51%、11.16%、10.87%、9.57%和 5.73%，集中度较高，且在鄂州和湛江等低能级城市有一定规模的土地储备，后续去化情况值得关注。

图表 3 • 截至 2023 年底公司剩余可售项目情况

区域	剩余可售面积（万平方米）	占比
北方区域	191.46	14.03%
华东区域	492.67	36.10%
华南区域	455.29	33.36%
珠海区域	225.24	16.51%
总计	1364.67	100.00%

注：1. 表中数据为并表口径，未开发土地储备剩余可售面积以计容建筑面积代替，包括长租公寓和商业项目；2. 尾数差异系四舍五入所致；3. 珠海区域包括：珠海；华东区域包括：常熟、鄂州、杭州、南京、上海、绍兴、苏州、太仓、无锡、武汉、徐州和义乌；华南区域包括：成都、佛山、广州、惠州、江门、昆明、南宁、汕尾、深圳、湛江、中山和重庆；北方区域包括：包头、北京、大连、青岛、沈阳、天津、威海、西安、烟台和郑州
资料来源：公司财务报告，联合资信整理

（2）项目开发建设

2023 年公司新开工面积和竣工面积均有所下降，期末在建面积较大，带来一定的开发建设支出压力。

从项目开发看，由于房地产行业景气度较低，需求端持续遇冷，加之公司 2022 年新获取项目建筑面积规模较小，2023 年新开工面积同比有所下降。2023 年竣工面积同比下降，但仍保持在较大规模。截至 2024 年 3 月底，公司期末在建面积 1142.46 万平方米。公司在建项目规模大，带来一定的开发建设压力。

图表 4 • 公司房地产项目开发情况（单位：万平方米）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
新开工面积	522.77	285.70	204.75	40.39
竣工面积	628.40	660.39	514.93	129.05

注：上表口径为并表口径，尾数差异系四舍五入导致
资料来源：公司提供

（3）房地产销售情况

2023 年，随着公司土地储备城市能级的提升，公司销售面积变化不大，但签约销售均价增长，签约销售金额略有增长，表现出较强的销售韧性。但销售贡献集中在高能级城市，低能级城市去化压力较大。2024 年一季度，行业景气度持续下行，公司销售规模同比下降明显，若高能级城市未能及时补货，未来销售下行压力较大。

从签约销售情况看，虽然房地产行业景气度未恢复，2023 年公司签约销售面积变化不大，但受益于公司加大对高能级城市的投资，销售均价提升，2023 年签约销售金额略有增长，体现出较强的销售韧性。2024 年 1—3 月，受行业景气度影响，公司全口径销售 203.70 亿元，较上年同期下降 58.55%。

¹ 一线城市包括北京、上海、广州和深圳；二线城市包括大连、青岛、沈阳、烟台、郑州、天津、西安、杭州、南京、绍兴、苏州、无锡、武汉、徐州、义乌、成都、佛山、惠州、昆明、南宁、重庆和珠海；三线及以下城市包括包头、威海、常熟、鄂州、太仓、江门、汕尾、湛江和中山

图表 5 • 公司房地产项目销售情况（单位：万平方米、亿元、万元/平方米）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
签约销售面积	468.76	400.90	399.38	68.50
签约销售金额	1218.90	1202.41	1259.88	203.70
签约销售均价	2.60	3.00	3.15	2.97

注：公司房地产项目销售数据为全口径数据；尾数差异系四舍五入导致
资料来源：公司提供

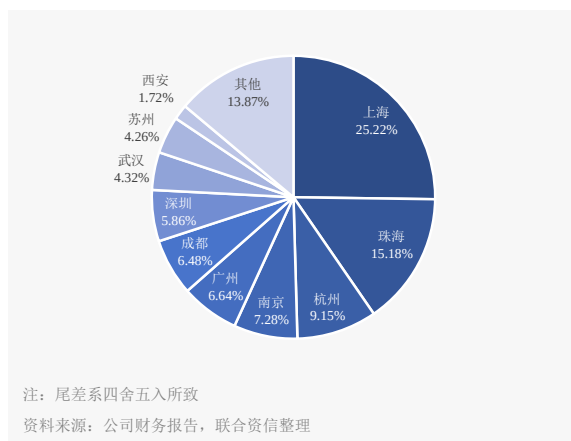
销售区域方面，2023 年，华东区域销售贡献较大。从城市来看，2023 年，前十大城市合计占 86.13%，销售集中度较 2022 年进一步提高（2022 年为 83.94%），与公司高能级城市聚焦策略相匹配，但土地储备中存量三四线城市仍占有一定规模，对销售贡献较小。公司低能级城市项目面临的销售去化压力较大，若高能级城市未能及时补货，公司销售下行压力较大。

图表 6 • 2023 年公司销售区域分布

区域	销售金额（亿元）	占比
北方区域	65.72	5.22%
华东区域	692.71	54.98%
华南区域	310.19	24.62%
珠海区域	191.27	15.18%
总计	1259.88	100.00%

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

图表 7 • 2023 年销售金额占比前十大城市情况



3 经营效率

2023 年公司经营效率指标提升，但与同行业公司相比仍有待提升。

从经营效率指标看，2023 年，随着房地产业务结转收入规模的增加，公司存货周转次数和总资产周转次数均有所提高，但与同行业公司相比，公司经营效率有待提升。

图表 8 • 2023 年同行业公司经营效率对比情况

对比指标	公司	建发房地产集团有限公司	北京首都开发股份有限公司	中国铁建房地产集团有限公司
存货周转次数（次）	0.23	0.46	0.31	0.37
总资产周转次数（次）	0.17	0.31	0.18	0.27

注：为便于对比，上表公司相关数据均来自 Wind
资料来源：联合资信根据公开信息整理

4 未来发展

公司未来将持续加大对高能级城市核心区域投资，提升产品品质，有利于公司去化。

未来公司将积极实施精品战略升级，持续优化产品品质，夯实产品力，迭代升级新一代好房子，提升产品技术标准，将科技智慧融入进未来住宅产品之中。业务管控上，围绕精细化管理要求，不断完善各业务条线制度流程建设，通过分级授权机制和审批流程权限的优化调整，进一步理顺“总部-区域-城市”权责关系，夯实“三级管控”架构基础，系统梳理各职能公司权责关系。区域拓展上，扎根珠海，确保珠海的龙头地位；加大对上海、广州、深圳、北京、杭州、成都等高能级城市的投资布局，努力开拓其他一线及二线重点城市的市场；采取聚焦战略，持续深耕粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群；项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主；拓展方式多元化，除公开市场竞买外，强化合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。紧盯提质增效主方向，夯实“1+3”业务格局。稳步推进围绕精品住宅为主业，商业运营、物业服务、上下游产业链业务同步前行的业务发展格局。

（五）财务方面

公司提供了 2023 年财务报告，大华会计师事务所（特殊普通合伙）²对上述财务报告进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告。公司提供的 2024 年一季度财务报表未经审计。

1 资产质量

2023 年末公司资产规模保持增长，流动资产占比高，存货规模大，当前房地产行业仍面临较大的下行压力，需关注其去化情况，且存货跌价准备计提比例较低，未来面临一定的存货减值压力；公司货币资金相对充足，合作开发规模较大，合作方虽以央国企为主，但仍需关注行业下行期可能带来的风险传染。

2023 年末公司资产总额较年初有所增长，以存货为主的流动资产占比高。截至 2023 年底，公司货币资金 463.20 亿元，其中受限资金 8.50 亿元，预售监管资金 113.07 亿元。公司存货较年初增长 12.92%，其中开发产品占 22.34%，2023 年公司存货计提跌价准备 15.95 亿元，累计计提存货跌价准备 19.07 亿元，计提比例为 0.69%，计提比例较低，当前房地产行业仍面临较大的下行压力，且公司有部分存量项目位于三四线城市，未来面临一定的存货减值压力。其他流动资产主要为合作开发项目往来款项，2023 年末较年初增长 25.32%，公司合作开发以华润置地、招商蛇口和厦门建发等央国企为主。公司将部分存货如商业和公寓等转入投资性房地产科目计量，公司投资性房地产以公允价值进行后续计量，截至 2023 年底，公司投资性房地产较年初增长 64.62%，其中 2023 年由存货转入投资性房地产的金额为 96.96 亿元，出租房产的租金收入为 6.80 亿元，较上年增长 97.77%。

截至 2024 年 3 月底，公司资产规模继续增长，资产结构变化不大。

图表 9 • 公司主要资产情况（单位：亿元）

科目	2021 年末		2022 年末		2023 年末		2024 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3126.87	88.07%	3517.03	87.14%	3871.06	85.70%	3910.82	85.07%
货币资金	499.94	14.08%	532.92	13.20%	463.20	10.25%	419.14	9.12%
存货	2173.78	61.22%	2435.53	60.35%	2750.32	60.89%	2793.34	60.76%
其他流动资产	397.15	11.19%	487.25	12.07%	610.62	13.52%	645.07	14.03%
非流动资产	423.70	11.93%	518.95	12.86%	645.93	14.30%	686.33	14.93%
长期股权投资	214.75	6.05%	252.19	6.25%	252.46	5.59%	283.45	6.17%
投资性房地产	120.39	3.39%	167.73	4.16%	276.11	6.11%	276.11	6.01%
资产总额	3550.57	100.00%	4035.99	100.00%	4516.99	100.00%	4597.16	100.00%

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至 2023 年底，公司受限资产规模如图表 10 所示，总体看公司资产受限程度尚可。

图表 10 • 截至 2023 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值（亿元）	占资产总额比例	受限原因
货币资金	8.50	0.19%	各类保证金
固定资产	8.07	0.18%	借款设定抵押
存货	482.72	10.69%	借款设定抵押
长期股权投资	4.21	0.09%	借款设定质押
投资性房地产	162.20	3.59%	借款设定抵押
合计	665.71	14.74%	--

注：尾数差异系四舍五入导致；货币资金中预售监管资金不含在上表数据中

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

² 2024 年 5 月 13 日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）被中国证券监督管理委员会江苏证监局暂停从事证券服务业 6 个月，并被罚没 4132.08 万元。

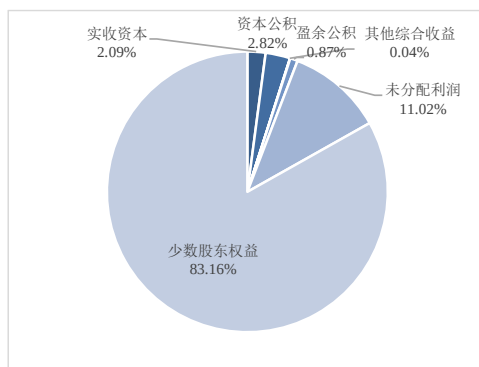
2 资本结构

(1) 所有者权益

截至 2023 年底，公司所有者权益增长较快，但少数股东权益占比高，权益稳定性有待提高。

2023 年公司赎回永续债 19.00 亿元，其他权益工具归零。截至 2023 年底，公司所有者权益 1317.00 亿元，较年初增长 20.64%，主要系公司定向增发以及少数股东权益增加所致。其中，归属于母比为公司所有者权益占 16.84%，少数股东权益占比为 83.16%。截至 2024 年 3 月底，公司所有者权益 1316.36 亿元，较上年底下降 0.05%，权益结构变动不大。公司少数股东权益占比高，权益稳定性有待提高。

图表 11 • 截至 2023 年底公司所有者权益构成情况



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

(2) 负债

截至 2023 年底，随着开发规模的扩大，公司负债总额保持增长，债务规模下降，融资结构尚可，但融资成本在国企中偏高，公司债务期限结构较合理，集中偿付压力不大。

2023 年末公司负债总额保持增长，流动负债占比高。经营性负债方面，随着开发规模的扩大，公司应付账款增加，往来及拆借款的增长带动其他应付款（合计）增长，截至 2023 年底，公司其他应付款（合计）主要由往来及拆借款（占 80.81%）和土地增值税准备金（占 13.21%）构成。截至 2024 年 3 月底，公司负债总额有所增长，负债结构变化不大。

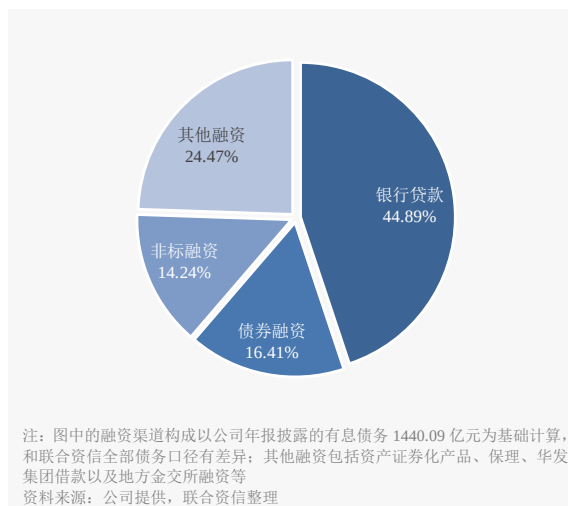
图表 12 • 公司主要负债情况（单位：亿元）

项目	2021 年底		2022 年底		2023 年底		2024 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1528.07	58.96%	1749.19	59.41%	1987.64	62.11%	2055.24	62.64%
应付账款	312.83	12.07%	334.35	11.36%	412.50	12.89%	383.87	11.70%
其他应付款（合计）	217.47	8.39%	233.94	7.95%	282.13	8.82%	300.11	9.15%
一年内到期的非流动负债	222.29	8.58%	253.74	8.62%	248.05	7.75%	269.93	8.23%
合同负债	628.34	24.24%	803.95	27.31%	930.18	29.07%	973.17	29.66%
非流动负债	1063.59	41.04%	1195.07	40.59%	1212.36	37.89%	1225.56	37.36%
长期借款	771.70	29.78%	825.84	28.05%	820.13	25.63%	842.20	25.67%
应付债券	226.99	8.76%	232.88	7.91%	214.64	6.71%	210.95	6.43%
其他非流动负债	53.10	2.05%	124.26	4.22%	164.01	5.13%	159.29	4.86%
负债总额	2591.66	100.00%	2944.27	100.00%	3200.00	100.00%	3280.80	100.00%

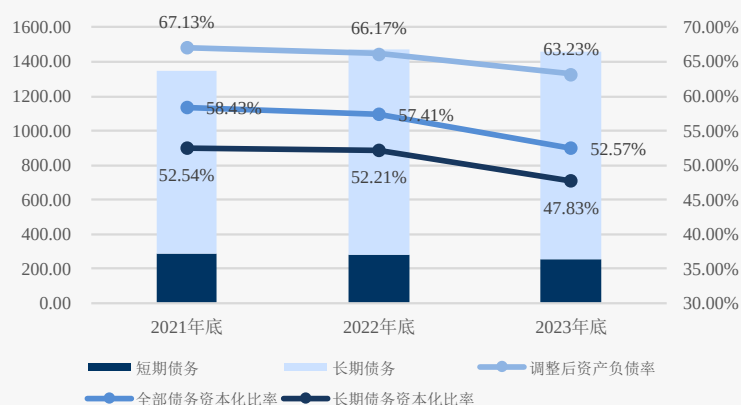
注：尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

图表 13 • 2023 年底公司融资渠道构成



图表 14 • 2021—2023 年底公司有息债务情况



融资渠道方面，如图表 13 所示，截至 2023 年底，公司银行借款占 44.89%，非标融资和债券融资有一定规模，融资渠道构成尚可。2023 年公司平均融资成本为 5.48%，融资成本在国企中相对偏高。截至 2023 年底，公司债务规模为 1459.89 亿元，较年初略有下降。公司调整后资产负债率、全部债务资本化比率及长期资本化比率均有所下降，一方面系公司控制债务规模，另一方面系公司合作开发增加带动少数股东权益增长以及定增所致，债务负担尚可。

从债务期限结构来看，公司债务期限结构较为合理，集中偿付压力不大。

图表 15 • 截至 2023 年底公司有息债务期限分布情况

项目	1 年内	1~2 年	2~3 年	3~4 年	4~5 年	5 年以上	合计
偿还金额（亿元）	241.34	387.33	325.21	158.01	108.92	219.29	1440.09
占比	16.76%	26.90%	22.58%	10.97%	7.56%	15.23%	100.00%

注：上表中债务不含应付利息、应付票据和租赁负债，故和联合资信债务口径有所差异，应付债券按到期日计算
资料来源：公司提供

3 盈利能力

公司营业总收入保持增长，但毛利率的持续下降以及存货跌价准备削弱了公司盈利能力，利润总额有所下降。与同行业公司相比，公司整体盈利能力较好。公司 2022 年以来获取的项目土地成本尚可，有一定盈利空间，但当前房地产行业未见明显好转，未来毛利率存在进一步下降可能，公司盈利能力可能进一步下滑。

2023 年，公司营业总收入保持增长，但由于毛利率下降以及资产减值损失增加，公司利润总额有所下降。公司 2022 年以来获取的项目土地成本尚可，有一定的盈利空间，但当前房地产行业未见明显好转，未来毛利率可能进一步下降。

期间费用方面，2023 年公司期间费用 42.30 亿元，从构成看，销售费用、管理费用和财务费用分别占 56.33%、35.11%和 6.74%，其中销售费用 23.83 亿元，同比增长 26.62%，销售规模未明显增长而销售费用增幅较大主要系推广费用增加所致。

非经常性损益方面³，公司投资收益 2023 年大幅下降主要系合联营企业投资收益下降所致；资产减值损失扩大，主要系行业下行压力加大，全国房价普遍下行，计提的存货跌价准备增加所致。

2024 年 1—3 月，公司营业总收入同比下降 41.46%，利润总额同比下降 47.66%。

盈利指标方面，2023 年，随着毛利率持续下行以及资产减值增加，公司营业利润率、总资本收益率和净资产收益率均有所下降。与所选公司相比，公司盈利能力较好。

图表 16 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
营业总收入	512.41	604.47	721.45	70.00

³ 此处非经常性损益为联合资信口径，和公司年报有差异

营业成本	380.20	482.68	590.61	59.44
期间费用	34.23	39.58	42.30	6.66
资产减值损失	-0.10	-7.60	-15.95	--
投资收益	5.75	15.39	2.81	2.72
利润总额	68.29	65.29	58.73	5.89
营业利润率（%）	19.24	15.82	14.33	14.05
总资本收益率（%）	2.64	2.34	1.72	--
净资产收益率（%）	4.88	4.47	2.63	--

图表 17 • 2023 年同行业公司盈利情况对比

对比指标	公司	建发房地产集团有限公司	北京首都开发股份有限公司	中国铁建房地产集团有限公司
营业总收入（亿元）	721.45	1386.88	477.63	632.04
销售毛利率	18.14%	12.43%	11.49%	10.56%
总资产报酬率	1.44%	2.06%	-0.75%	1.14%
净资产收益率	8.77%	10.73%	-25.59%	0.38%

注：为便于与同行业上市公司进行比较，本表相关指标统一采用Wind数据，净资产收益率采用平均值
资料来源：Wind，联合资信整理

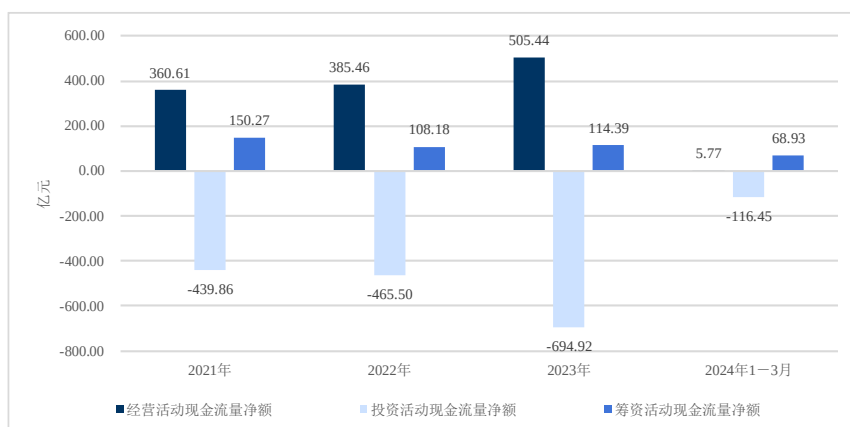
4 现金流

公司经营活动现金流持续净流入，但无法覆盖近年较大规模投拓及收购项目产生的投资活动净流出敞口，公司对外部融资有一定依赖。预计 2024 年仍将有一定的外部融资需求。

经营活动方面，2023 年，随着公司加强销售回款管控，公司销售商品、提供劳务收到的现金为 846.89 亿元，较 2022 年增长 17.20%，公司经营活动现金流持续净流入。投资活动方面，公司将购地支出计入购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，2023 年公司仍保持较大力度的土地投资力度，投资活动现金净流出金额较大。2023 年，公司筹资活动前现金流量为-189.48 亿元，公司经营活动现金不能覆盖投资支出，对外部融资有一定依赖。筹资活动方面，2023 年，公司融资渠道尚属畅通，筹资活动现金流保持净流入。

2024 年 1—3 月，随着销售规模的大幅下降，公司经营活动现金流仍保持净流入但规模减小；投资活动方面，公司期内获取两块土地，投资活动现金流为净流出；筹资活动现金流保持净流入。2024 年公司销售目标与 2023 年持平，拿地等投资支出仍将保持较大规模，截至 2024 年 5 月 17 日，年内公司尚有 89.40 亿元（不含结构化产品）的债券到期或回售，预计以借新还旧为主，公司仍将有一定的外部融资需求。

图表 18 • 2021—2023 年及 2024 年 1—3 月公司现金流量情况



资料来源：公司财务报告，联合资信整理

5 偿债指标

公司短期偿债指标尚可，长期偿债指标偏弱，融资渠道通畅。

图表 19 • 公司偿债指标

项目	指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
短期偿债指标	流动比率（%）	204.63	201.07	194.76	190.29
	速动比率（%）	62.37	61.83	56.39	54.37
	经营现金/流动负债（%）	23.60	22.04	25.43	--
	经营现金/短期债务（倍）	1.26	1.38	2.00	--
	现金短期债务比（倍）	1.75	1.91	1.83	/
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	85.80	81.37	76.89	--
	全部债务/EBITDA（倍）	15.71	18.09	18.99	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.27	0.26	0.35	--
	EBITDA/利息支出（倍）	0.91	0.97	0.81	--
	经营现金/利息支出（倍）	3.81	4.58	5.35	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额
 资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

从短期偿债指标看，公司流动比率和速动比率持续下降，截至 2023 年底，现金短期债务比为 1.83 倍，剔除受限资金及预售监管资金后货币资金对短期债务的覆盖倍数为 1.35 倍，公司短期偿债指标尚可。

从长期偿债指标看，2023 年，公司 EBITDA 对利息支出和全部债务的覆盖程度较弱，公司债务规模大，长期偿债指标偏弱。

对外担保方面，截至 2024 年 3 月底，除对购房者提供的担保外，公司对外担保 103.50 亿元，均为对合联营企业担保，公司对外担保规模较大，需关注公司合作项目带来的或有负债风险。

未决诉讼方面，截至 2024 年 3 月底，公司无重大未决诉讼及仲裁。

银行授信方面，截至 2024 年 3 月底，公司共获得银行授信 3141.32 亿元，尚未使用授信 2241.12 亿元，间接融资渠道畅通，且公司为上市公司，2023 年完成定向增发，具有一定直接融资渠道。

6 公司本部财务分析

公司本部资产以其他应收款和长期股权投资为主，债务负担尚可，货币资金可以覆盖短期债务。

截至 2023 年底，公司本部资产总额 1624.55 亿元，较上年底增长 17.51%，主要由长期股权投资（占 55.11%，主要为持有子公司股权）和其他应收款（占 35.63%，主要为与子公司的资金往来）构成；全部债务持续下降，截至 2023 年底，公司本部全部债务 300.21 亿元，全部债务资本化比率为 57.70%，其中短期债务 56.30 亿元，公司本部货币资金为 75.54 亿元，对短期债务的覆盖倍数尚可。

2023 年公司本部实现营业总收入 18.82 亿元，利润总额 5.07 亿元。现金流量方面，2023 年，公司本部经营活动现金净流入 64.74 亿元，投资活动现金净流出 23.06 亿元，筹资活动现金净流入 0.04 亿元。

五、ESG 分析

公司积极履行作为国有企业的社会责任，治理结构和内控制度较完善。整体来看，目前公司 ESG 表现较好，对其持续经营无负面影响。

环境方面，作为房地产企业，在项目建设中需要消耗能源，产生二氧化碳等温室气体排放，同时也会产生废水、废气等废弃物。为降低对环境的影响，契合国家双碳政策导向，公司加强对施工现场扬尘、噪声、废水及废弃物排放的管理，加强施工过程污染防治，全面提升绿色施工管理水平，最大限度减少施工过程对环境的影响。截至 2023 年底，公司累计推进绿色建筑项目 163 个，总规模达 2670 万平方米。2023 年，公司综合能耗 4.66 万吨标煤，废弃物排放量 4.97 万吨。

社会责任方面，公司为 2023 年度纳税信用 A 级纳税人，解决就业 1.49 万人，构建了较健全的人才培养机制，人均培训时长 5.35 小时，注重员工安全及公平雇佣，女性员工占比 40.88%。公司在采购管理和供应商管理方面制定了《华发股份招标采购管理制度》及相关采购工作实施指引，建立健全招采管理体系，并建了供应商准入制度，上下游合同履行能力良好。公司未发生一般事故以上的安全生产事故。公司积极响应政府政策，参与地方帮扶工作，2023 年公司帮扶资金投入为 514.33 万元，公司发起成立了华发基金会，2023 年公益项目及活动支出 2516 万元，开展公益项目 18 个。

公司成立由董事局主席担任最高工作负责人的 ESG 工作领导小组，组建由战略运营管理中心牵头、各部门各单位协同配合的 ESG 工作小组，负责定期编发社会责任报告或 ESG 报告，ESG 信息披露质量较好，ESG 风险管理体系较完善。

六、外部支持

1 支持能力

控股股东华发集团综合实力强。

公司控股股东华发集团是珠海市国资委直属的以城市运营、房产开发、金融服务和产业投资为核心业务的综合性平台，平台层级及战略地位较高，实力雄厚，在融资增信等方面能够给予公司较大的支持。

2 支持可能性

华发集团在资金方面给予公司大力支持。

截至 2023 年底，华发集团财务公司给予公司授信额度 260 亿元，公司已使用额度为 36.15 亿元。2020—2021 年，华发集团旗下珠海华发城市运营投资控股有限公司（以下简称“华发城运”）、珠海城市建设集团有限公司（以下简称“华发城建”）以及公司对海川地产按股权等比例货币增资近 600 亿元，截至 2021 年底，资金已经全部到位。海川地产为公司华东、华南等区域投拓平台，目前处于业务投拓阶段，随着资金的陆续到位，通过海川地产拿地的规模大幅增长。且华发集团及其子公司对公司进行资金拆借，截至 2023 年底，华发集团及其子公司对公司拆入资金余额为人民币 40.998 亿元、美元 5.89 亿元和港币 2.41 亿元。

七、跟踪评级结论

基于对公司经营风险、财务风险和外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-2 珠海华发实业股份有限公司主要财务数据及指标（合并口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	500.35	533.20	463.42	419.39
应收账款（亿元）	3.28	12.31	12.48	15.74
其他应收款（亿元）	12.83	12.85	17.67	18.71
存货（亿元）	2173.78	2435.53	2750.32	2793.34
长期股权投资（亿元）	214.75	252.19	252.46	283.45
固定资产（亿元）	27.95	29.15	50.63	50.09
在建工程（亿元）	2.46	5.94	0.37	0.64
资产总额（亿元）	3550.57	4035.99	4516.99	4597.16
实收资本（亿元）	21.17	21.17	27.52	27.52
少数股东权益（亿元）	750.73	897.11	1095.23	1092.00
所有者权益（亿元）	958.92	1091.72	1317.00	1316.36
短期债务（亿元）	286.15	279.13	252.69	/
长期债务（亿元）	1061.53	1192.70	1207.21	/
全部债务（亿元）	1347.69	1471.83	1459.89	/
营业总收入（亿元）	512.41	604.47	721.45	70.00
营业成本（亿元）	380.20	482.68	590.61	59.44
其他收益（亿元）	0.22	0.46	0.73	0.08
利润总额（亿元）	68.29	65.29	58.73	5.89
EBITDA（亿元）	85.80	81.37	76.89	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	707.32	722.57	846.89	112.17
经营活动现金流入小计（亿元）	771.75	805.94	911.80	136.39
经营活动现金流量净额（亿元）	360.61	385.46	505.44	5.77
投资活动现金流量净额（亿元）	-439.86	-465.50	-694.92	-116.45
筹资活动现金流量净额（亿元）	150.27	108.18	114.39	68.93
财务指标				
销售债权周转次数（次）	238.78	77.34	58.11	--
存货周转次数（次）	0.18	0.21	0.23	--
总资产周转次数（次）	0.15	0.16	0.17	--
现金收入比（%）	138.04	119.54	117.39	160.23
营业利润率（%）	19.24	15.82	14.33	14.05
总资本收益率（%）	2.64	2.34	1.72	--
净资产收益率（%）	4.88	4.47	2.63	--
长期债务资本化比率（%）	52.54	52.21	47.83	/
全部债务资本化比率（%）	58.43	57.41	52.57	/
资产负债率（%）	72.99	72.95	70.84	71.37
流动比率（%）	204.63	201.07	194.76	190.29
速动比率（%）	62.37	61.83	56.39	54.37
经营现金流动负债比（%）	23.60	22.04	25.43	--
现金短期债务比（倍）	1.75	1.91	1.83	/
EBITDA 利息倍数（倍）	0.91	0.97	0.81	--
全部债务/EBITDA（倍）	15.71	18.09	18.99	--

注：1. 华发股份 2024 年 1—3 月财务报表未经审计，相关指标未年化；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 华发股份其他流动负债中的有息债务已计入短期债务，其他非流动负债中的有息债务已计入长期债务，未获取 2024 年 3 月底华发股份债务调整数据，故不计算相关债务数据；4. 华发股份 2021 年及 2022 年数据分别为 2022 年及 2023 年期初数；5. “--”表示指标不适用，“/”表示数据未获取
 资料来源：华发股份财务报告，联合资信整理

附件 1-3 珠海华发实业股份有限公司主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资产收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) /营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
调整后资产负债率	(负债总额-预收款项-合同负债) / (资产总额-预收款项-合同负债) ×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) /流动负债合计×100%
经营现金流负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 2-1 珠海华发集团有限公司主体信用分析

一、主体概况

珠海华发集团有限公司（以下简称“公司”或“华发集团”）隶属于珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“珠海市国资委”）。2021 年 8 月 5 日，根据《广东省人民政府关于印发广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（粤府〔2020〕10 号）和《广东省财政厅广东省人力资源和社会保障厅广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资〔2020〕78 号）要求，珠海市国资委同意划转华发集团股权的 10%至广东省财政厅，本次股权划转事项已完成工商变更登记。2021 年，珠海市国资委同意以货币资金形式向公司增加资本金 158 亿元，11 月 4 日，公司已收到首次出资款 80 亿元，其中 3.02 亿元作实收资本入账，溢缴部分充实资本公积（76.98 亿元），上述增资已于 2021 年 11 月底完成工商变更。2022 年 2 月 28 日，公司收到剩余出资款 78 亿元，其中 3.04 亿元以实收资本入账，溢缴部分充实资本公积（74.96 亿元），珠海市国资委和广东省财政厅持有公司的股权比例变更为 93.51%和 6.49%。

2022 年 6 月 29 日，经公司股东会议商定，同意将资本公积 151.94 亿元全部转为注册资本，按股东的持股比例进行分配，其中珠海市国资委享有 142.07 亿元，广东省财政厅享有 9.86 亿元，资本公积转增注册资本后，公司注册资本变更为 169.20 亿元，珠海市国资委出资 158.22 亿元，持股 93.51%，广东省财政厅出资 10.98 亿元，持股 6.49%，已完成工商变更，公司实控人为珠海市国资委。

公司成立至今已有四十余年历史，坚持“科技、城市、城市”三大产业集群的发展模式，其中城市产业集群包括城市运营、房产开发、现代服务、商贸服务，是公司最重要的收入来源；金融产业集群包括牌照金融、创新金融及金融科技等业务，金融牌照覆盖银行、证券、保险、期货、金融租赁、财务公司等；科技产业集群涵盖产业运营、产业投资、产业招商等三大业务。公司按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）行业分类标准划分为城市基础设施投资企业。

截至 2024 年 3 月底，公司纳入合并范围的子公司 1196 家，其中包括 7 家上市公司，分别为①珠海华发实业股份有限公司（股票代码：600325.SH，以下简称“华发股份”，公司直接和间接合计持股比例 29.57%）、②华发物业服务集团有限公司（前身为“华金国际资本控股有限公司”，股票代码：0982.HK，公司间接持股比例 12.03%，以下简称“华发物业服务”）、③香港庄臣控股有限公司（股票代码：01955.HK，以下简称“庄臣控股”，公司间接持股比例 42.27%）；④深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“维业股份”，公司间接持股 28.77%）、通过珠海华发科技产业集团有限公司（以下简称“华发科技”）间接控股合并⑤珠海光库科技股份有限公司（以下简称“光库科技”，公司间接持股 21.09%）、⑥方正科技集团股份有限公司（以下简称“方正科技”，公司间接持股比例 20.79%）和⑦北京迪信通商贸股份有限公司（6188.HK，以下简称“迪信通”，公司间接持股 53.80%）。此外，公司参股⑧珠海华金资本股份有限公司（原“力合股份有限公司”，股票代码：000532.SZ，以下简称“华金资本”，公司间接持股比例 28.45%）。

截至 2023 年底，公司合并资产总额 7296.49 亿元，所有者权益 1752.48 亿元（含少数股东权益 1234.79 亿元）；2023 年，公司实现营业总收入 1756.87 亿元，利润总额 91.55 亿元。

截至 2024 年 3 月底，公司合并资产总额 7528.34 亿元，所有者权益 1757.53 亿元（含少数股东权益 1237.04 亿元）；2024 年 1—3 月，公司实现营业总收入 360.37 亿元，利润总额 18.88 亿元。

公司住所：珠海市拱北联安路 9 号；法定代表人：李光宁。

二、宏观经济和政策环境分析

2023 年，世界经济低迷，地缘政治冲突复杂多变，各地区各部门稳中求进，着力扩大内需。2023 年，中国宏观政策稳中求进，加强逆周期调控。货币政策两次降准、两次降息，采用结构性工具针对性降息，降低实体经济融资成本，突出稳健、精准。针对价格走弱和化债工作，财政政策更加积极有效，发行特别国债和特殊再融资债券，支持经济跨周期发展。宏观政策着力加快现代化产业体系建设，聚焦促进民营经济发展壮大、深化资本市场改革、加快数字要素基础设施建设。为应对房地产供求新局面，优化房地产调控政策、加强房地产行业的流动性支持。

2023 年，中国经济回升向好。初步核算，全年 GDP 按不变价格计算，比上年增长 5.2%。分季度看，一季度同比增长 4.5%、二季度增长 6.3%、三季度增长 4.9%、四季度增长 5.2%。信用环境方面，2023 年社融规模与名义经济增长基本匹配，信贷结构不断优化，但是居民融资需求总体仍偏弱。银行间市场流动性整体偏紧，实体经济融资成本逐步下降。

2024 年是实施“十四五”规划的关键一年，有利条件强于不利因素，中国经济长期向好的基本趋势没有改变。消费有望保持韧性，在房地产投资有望企稳大背景下固定资产投资增速可能回升，出口受海外进入降息周期拉动有较大可能实现以美元计价的正增长。2024 年，

稳健的货币政策强调灵活适度、精准有效，预计中央财政将采取积极措施应对周期因素，赤字率或将保持在 3.5% 左右。总体看，中国 2024 年全年经济增长预期将维持在 5% 左右。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2023 年年报）》](#)。

三、行业及区域环境分析

1 行业分析

（1）房地产行业

2023 年房地产市场波动较大，其中一季度短暂回暖复苏后于二季度再次降温；虽 7 月以来利好政策集中释放，但销售下行趋势仍未逆转，行业仍处于探底状态。受销售端未有明显起色影响，土地市场继续冷清但不同城市间仍有分化，城投兜底现象逐步退去，叠加融资端修复有限，房企资金仍承压。考虑到房地产市场供求关系已发生重大变化，2023 年以来调控政策延续宽松态势，放松政策密集发布，但市场信心修复预计仍需一定时间。完整版行业分析详见[《2024 年房地产行业分析》](#)。

（2）城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。城投企业是城市基础设施建设的重要主体，为地方经济发展和城镇化进程做出了重要贡献，但也带来了地方政府债务风险等问题。城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性的收紧与放松。2023 年以来，化解地方政府债务风险的紧迫性有所上升，中央政治局会议提出“要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案”。一揽子化债方案有效缓释了地方政府短期债务风险，同时有助于建立防范化解地方政府债务风险长效机制和同高质量发展相适应的政府债务管理机制。在此背景下，全口径地方债务监测监管体系将逐步完善，不同地区实施差异化的化债策略，城投企业实施分类管理。整体上，城投企业债务管控趋严，新增融资难度加大。

2024 年，积极的财政政策适度加力，新型城镇化积极推进，城投企业作为新型城镇化建设的重要载体，有望持续获得地方政府的支持。城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但考虑到地方政府财政收支在较长时间内处于紧平衡状态、短期内土地市场复苏可能性较低、2024 年城投债到期兑付压力持续加大、不同地区化债手段及化债进程分化、不同类型债务偿付安全性存在差异等因素，仍需重点关注政府债务负担重、负面舆情频发等区域，以及行政层级低、债券非标融资占比高、短期偿债压力大等尾部城投企业的信用风险。完整版城市基础设施建设行业分析详见[《2024 年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2 区域环境分析

随着粤港澳大湾区正式列入国家经济发展战略，港珠澳大桥的开通以及横琴粤澳深度合作区的建设，珠海市面临重要的发展机遇，公司外部发展环境良好。

公司重点发展的城市运营、产业投资及房地产板块部分重要项目位于珠海市。

珠海市是中国五个经济特区之一，享有独特的政策优势。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、湾仔和跨境工业区共 8 个国家一类口岸。随着粤港澳大湾区发展正式列入国家经济发展战略、港珠澳大桥的贯通及横琴自由贸易区政策优势的显现，珠海作为陆域交通与港澳连接的唯一城市，以及粤港澳大湾区重要的节点城市，迎来重大发展机遇，将在粤港澳的深度合作中扮演更为重要的角色，对外开放也将迎来新高度。2021 年 9 月 5 日，中共中央、国务院印发了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，围绕“促进澳门经济适度多元发展”这条主线，国家赋予合作区“促进澳门经济适度多元发展的新平台、便利澳门居民生活就业的新空间、丰富‘一国两制’实践的新示范、推动粤港澳大湾区建设的新高地”四大核心战略定位。

四、基础素质分析

1 竞争实力

公司是珠海市国有资产授权经营并重点发展的大型企业集团之一，已形成科技产业、金融产业、城市产业三大产业集群，以基础设施和城市运营、房地产开发、金融服务和科技产业为核心业务，在经营规模、区域地位、品牌影响力和多元化发展等方面具有显著优势。

2020 年初，珠海市人民政府印发了《珠海市区属国有企业重组整合方案》，按照加大国有资本布局结构战略性调整、推动优质资源向优势企业集中、理顺部分企业产权关系的改革思路进行国有资本战略性调整和重组，将珠海市区属国有企业纳入五大国资板块，公司作为其中基础设施和城市运营、现代金融、高端服务业、战略新兴产业四大国资板块的主要经营主体，被赋予珠海科技投资与产业发展核心企业、珠海城市建设与城市更新核心企业与珠海金融产业创新发展核心企业三大定位，区域地位显著。

公司各业务板块主要由下属子公司运营。其中，城市产业运营业务和商贸服务集中于重要子公司珠海华发综合发展有限公司（以下简称“华发综合发展”）；现代服务业务由其子公司珠海华发现代服务投资控股有限公司（以下简称“华发现代服务”）、华发物业服务及庄臣控股负责；房产开发业务主要由华发股份负责运营；金融产业由华发投控和珠海华发集团财务有限公司（以下简称“华发财务”）负责运营；科技产业业务主要由华发科技负责运营。

基础设施和城市运营方面，公司房产开发业务在珠海市场占有率常年排第一，城市片区综合开发约 38.50 平方公里，占珠海市比重近 90%；现代金融方面，华发投控基本涵盖了全金融牌照，是珠海市现代金融板块的主体企业；战略新兴产业方面，公司与珠海格力集团有限公司作为珠海市战略新兴板块的主体企业，是珠海市产业升级和助力粤澳深度合作的重要引擎，重点围绕新能源、半导体集成电路、生物医药及大健康、华发集团现有业务产业链上下游等方向开展财务投资与战略投资。

图表 1 • 公司控股经营行业信用风险评价

一级行业	二级行业	2023 年综合得分
公用事业	城市基础设施投资	3
房地产	房地产开发经营	5
商贸服务	贸易	5
综合投资	股权投资型	4

注：联合资信将行业信用风险由低到高分六个等级，分别为 1~6，其中 1 为行业信用风险最低，6 为行业信用风险最高。

资料来源：联合资信行业信用风险评价结果

2 人员素质

公司高管专业能力强，员工整体文化素质、专业及年龄构成能够满足公司经营发展需要。

截至 2024 年 3 月底，公司董事、监事及高级管理人员合计 15 人。

李光宁先生，男，1971 年出生，研究生学历，毕业于中山大学世界经济专业。现任公司董事长、总经理，华发实业董事局主席等职务。

谢伟先生，男，1974 年出生，大学本科学历，毕业于中南财经政法大学经济法专业；现任公司董事、常务副总经理，华发投控董事长、总裁。

截至 2024 年 3 月底，公司拥有在职员工共 25970 人（不含庄臣控股、维业股份、光库科技、方正科技、珠海九洲控股集团有限公司（以下简称“九洲控股”）和迪信通）。从教育程度来看，硕士研究生及以上人员占 11.09%，本科人员占 39.10%，大专及以下人员占 49.82%。从年龄构成来看，30 岁及以下员工占 24.35%，31~50 岁占 64.78%，50 岁以上占 10.87%。从专业构成来看，管理、专业及支持类占 59.70%，技能操作类人员占 40.30%。

3 信用记录

公司本部过往债务履约情况良好。

根据公司提供的中国人民银行征信管理平台《企业信用记录》，截至 2024 年 5 月 6 日，华发集团本部无未结清不良信贷信息记录；存在 8 笔已结清关注类贷款，根据珠海农村商业银行股份有限公司（以下简称“珠海农商行”）出具的情况说明：上述贷款被列入关注主要系华发集团为珠海农商行关系人，华发集团的关联贷款属于关系人贷款，珠海农商行根据《农村合作金融机构信贷资产风险分类指引》（银监发〔2006〕23 号）规定将关系人发放的贷款列为关注类，上述款项均已正常收回。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至 2024 年 5 月 21 日，联合资信未发现公司本部有严重失信行为、曾被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有被行政处罚的行为。

五、管理分析

1 法人治理

公司已建立规范的法人治理结构。

法人治理方面，公司设立了股东会、董事会和监事会，实际运行情况良好。公司董事中，职工董事由公司职工（代表）大会选举产生，董事会设董事长 1 人，可设置副董事长，由珠海市国资委任命；总理由董事会决定聘任或者解聘。

2 管理水平

公司制定了健全的内部管理制度，综合管理水平高。

华发集团内设战略运营与科创管理中心、战略投资管理中心、资本管理中心、人力资源管理中心、信息管理中心、资金管理中心、财务管理中心、内控管理中心、品牌管理中心、审计管理中心和总务部等职能部门，部门设置能够满足日常管理需要。公司严格执行国家及行业的相关规范，制定了较为完备的内部控制制度，包括财务管理、预算管理、采购管理、投资管理、融资管理和担保管理等制度。对于公司的管理方面，公司对控股子公司的财务、重大投资、人事等方面工作实行统一管理。公司各职能部门对子公司相关业务和管理进行指导、服务和监督，对控股子公司战略发展情况进行全程跟踪；财务管理中心定期取得并审阅各子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，对财务政策、资金监管、收支情况进行系统管理。

六、重大事项

1 华灿光电非公开发行股份

华灿光电非公开发行股份引入新股东，公司不再将其纳入合并范围。

2021 年 5 月 9 日，华灿光电公告《关于公司控股股东和实际控制人变更的提示性公告》显示，华发科技通过定增及协议转让的方式成为华灿光电控股股东，华灿光电实际控制人为珠海市国资委。

2022 年 11 月 28 日，华灿光电公告显示华发集团收到珠海市国资委的《关于华灿光电通过向特定对象发行股票方式引入京东方的意见》（珠国资〔2022〕236 号）（以下简称“意见”），意见主要为同意华灿光电向京东方科技集团股份有限公司（以下简称“京东方”）定向发行 20.84 亿元，同意华发科技向京东方出具关于不谋求华灿光电实际控制权的承诺函。此外，New Sure Limited 与京东方签订了《股份表决权管理协议》，拟将其持有的华灿光电全部股份 56,817,391 股的表决权、提名权及其附属权利，不可撤销地委托给京东方行使及管理。上述事项完成后，京东方将持有华灿光电 23.08% 的股份，控制 26.60% 的表决权；华发科技将持有华灿光电 19.13% 的股份，及相应表决权，华灿光电实际控制人由珠海市国资委变更为北京电子控股有限责任公司。截至 2023 年 8 月 14 日，上述事项已完成工商变更。

华灿光电从事化合物光电半导体材料与电器件的研发、生产和销售业务，主要产品为 LED 外延片及全色系 LED 芯片，为国内第二大 LED 芯片供应商，国内最大显示屏芯片供应商。截至 2023 年底，华灿光电资产总额 113.72 亿元，所有者权益 75.31 亿元；2023 年，华灿光电实现营业收入 29.03 亿元，利润总额-10.31 亿元，亏损较上年进一步扩大。

2 参与北大方正集团有限公司重组

公司代表珠海市国资委参与北大方正集团有限公司重组事宜，受让重组后新方正集团 28.50% 的股权。

2021 年 1 月 19 日，公司收到北大方正集团有限公司（以下简称“方正集团”）管理人通知，确定由公司代表珠海市国资委与中国平安保险（集团）股份有限公司（以下简称“平安集团”）、深圳市特发集团有限公司（以下简称“特发集团”）组成联合体作为方正集团重整投资者。2021 年 4 月 30 日，管理人与重整投资者签订《重整投资协议》，以此为基础制定重整计划的草案，该草案提交方正集团债权人会议表决，并经人民法院裁定批准后生效。

根据公开信息，新方正集团已于 2021 年 10 月设立完成。重整计划执行完毕后，新方正集团的股权结构为：中国平安人寿保险股份有限公司（以下简称“平安人寿”）设立的 SPV 持股约 66.51%、公司（代表珠海国资）设立的 SPV 持股约 28.50%（公司对新方正集团实际持有股权比例约为 13.97%）、债权人组成的持股平台（合伙企业）持股约 4.99%，平安人寿设立的 SPV 为新方正集团的控股股东。2022 年

12月27日、28日重整投资人已支付全部D期和E期投资款（合计约488亿元），对于债权已获确认的债权人，方正集团等重整主体已基本完成清偿。

公司所代表的珠海投资主体为华发集团、珠海格力集团有限公司、珠海大横琴集团有限公司、珠海科技创业投资有限公司，各方出资比例分别为49.00%、29.00%、20.00%和2.00%。截至2024年3月底，公司已出资约101亿元受让对应新方正集团股权，分三期支付，其中约40亿元为自有资金，其余资金已通过银团贷款等形式融资。

总体看，新方正集团规模较大且业务多元，重组周期预计较长，重组思路为保留医疗板块等优质资产持续经营，其余资产分批处置。联合资信将对此项交易后续进展及投资回收情况保持关注。

3 控股迪信通

华发集团通过华发科技和香港华发投资控股有限公司（以下简称“香港华发”）要约收购迪信通并实现控股。

2021年2月1日，港交所主板上市公司迪信通与华发科技、香港华发于港交所发布联合公告称，迪信通股东北京迪尔通咨询有限公司和迪信通科技集团有限公司向华发集团转让合计15%的股权，此外，华发集团将以每股3.8429港元向其他股东提出强制性有条件要约收购。

截至2021年6月3日，根据公告要约结果显示，该项要约收购已完成，交易总对价15.77亿元，形成商誉10.04亿元，上述收购无业绩承诺。华发集团共持有迪信通67.77%的股权，合计控制迪信通90.76%（含一致行动人）股份对应的表决权，成为迪信通控股股东，于2021年6月底纳入合并范围。后经3轮少数股东增资，截至2024年3月底，公司对迪信通持股比例降至53.80%，仍为迪信通控股股东。

迪信通成立于2001年5月，主营业务为销售及分销移动通讯设备及配件以及提供增值服务。截至2023年底，迪信通资产总额83.32亿元，所有者权益0.44亿元；2023年，迪信通实现营业收入171.63亿元，净利润-6.66亿元，亏损同比大幅增长，主要系金融资产（包括贸易应收款项及其他应收款项）减值亏损增加所致。联合资信将关注迪信通后续经营恢复情况，若未来业绩不达预期，商誉存在一定减值风险。

4 控股方正科技

华发科技作为方正科技重整投资主体，通过参与破产重整控股方正科技23.50%股权，实现控股。

2022年11月24日，方正科技集团股份有限公司（股票代码：600601.SH，股票简称“*ST方科”，以下简称“方正科技”）发布重整公告称，其控股股东由方正信息产业有限责任公司（以下简称“方正信息产业”）变更为珠海华实焕新方科投资企业（有限合伙）（以下简称“焕新方科”，由华发科技间接持股100.00%，方正科技实际控制人变更为珠海市国资委。公告显示，2022年9月份，北京市第一中级人民法院裁定受理方正科技重整；10月27日，方正科技管理人发布《关于确定重整投资者的公告》，确定华发科技为方正科技重整投资者，并签署了《重整投资协议》。根据《重整投资协议》约定，华发科技支付重整投资款合计人民币20亿元（5.4亿元用于按协议和重整计划的规定收购PCB子公司对方正科技享有的普通债权中债权金额约17.73亿元的部分，并全部豁免；13.9亿元用于按照协议和重整计划的规定支付重整费用和共益债务、清偿各类债权；0.7亿元拟或在低效资产处置过程中使用），对应重整后方正科技29.99%的股份比例。华发科技指定焕新方科受让占重整后方正科技总股本23.50%的股份；胜宏科技（惠州）股份有限公司（以下简称“胜宏科技”，股票代码300476.SZ）取得重整后方正科技5.49%的股份，对应交易作价为3.66亿元，剩余股份由华发科技在重整计划执行结束前指定给其他主体。此外，华发科技、焕新方科与胜宏科技签署了《一致行动协议》，权益变动完成后，焕新方科将持有方正科技股权的23.50%，其与胜宏科技以及其他受让主体为一致行动人，合计持股占方正科技总股本的29.99%，焕新方科将成为方正科技控股股东。截至2023年3月底，上述变更已完成。

从主营业务来看，方正科技的业务涵盖生产和销售PCB产品、互联网接入服务、IT系统集成及解决方案等。从业务协同角度来看，华发科技直接或间接持股华灿光电、光库科技、北京国电高科科技有限公司等PCB需求领域公司，有利于方正科技PCB业务拓客及业务延伸，进一步促进其协同效应。

截至2023年底，方正科技资产总额56.85亿元，所有者权益38.50亿元，2023年营业收入为31.49亿元，利润总额为1.47亿元，较上年同比扭亏为盈。

5 接收九洲控股

公司拟无偿接收珠海九洲控股集团有限公司。

2024 年 1 月 31 日，公司发布了《珠海华发集团有限公司关于收到控股股东无偿划转国有股权的通知的公告》，主要内容为：近期，公司收到珠海市国资委将九洲控股整体无偿划转至华发集团的通知（《关于将珠海九洲控股集团有限公司整体无偿划转至珠海华发集团有限公司的通知》（珠国资〔2024〕24 号））。根据通知，珠海市国资委将九洲控股整体无偿划转至华发集团，作为华发集团下属二级企业管理。目前各方正在有序推进清产核资、交接划转等各项整合工作。

九洲控股成立于 1988 年 7 月，实际控制人为珠海市国资委，主营业务为运输、商品销售（油品销售）、旅游及餐饮服务、房地产开发等。截至 2023 年底，九洲控股资产总额 414.92 亿元，所有者权益 89.80 亿元；2023 年，九洲控股实现营业收入 203.98 亿元，净利润-0.67 亿元。截至 2024 年 3 月底，九洲控股资产总额 411.89 亿元，所有者权益 89.93 亿元；2024 年 1—3 月，九洲控股实现营业收入 30.58 亿元，净利润 0.21 亿元。

七、经营分析

1 经营概况

公司已形成城市产业、金融产业和科技产业三大产业集群。2021—2023 年，房地产开发业务快速拓展及战略性投资并购公司纳入合并范围，共同推动公司营业总收入快速增长；受房地产开发业务及大宗商品批发毛利率波动影响，公司综合毛利率波动下降，处于较低水平。

2021—2023 年，公司营业总收入保持增长，年均复合增长 11.25%，主要系房地产销售收入快速增长以及战略性投资并购公司纳入合并所致。2023 年，公司营业总收入同比增长 11.45%；除城市运营和现代服务毛利率有所上涨外，各主要业务板块毛利率同比均有所下降，公司综合毛利率持续下降。

分业务看，2021—2023 年，随着项目开发及销售规模不断扩大，公司房地产开发收入持续增长；结转房地项目成本增加以及近年来房地产市场低迷，产品价格走低，导致毛利率持续下滑。受益于商业地产项目收入确认，公司城市运营板块收入波动增长，2023 年受一级土地开发未确认收入影响，同比略有下滑；毛利率持续提升。商贸物流收入是公司主要收入来源，收入规模持续提升，但受限于行业特征和盈利模式，近年来利润率维持在低水平。随着战略性投资并购光库科技和方正科技等公司，公司科技产业收入规模快速提升；毛利率水平受新增控股产业盈利水平相对较低影响持续下滑。金融业务收入及毛利率基本保持稳定，全牌照业务格局逐步完善。

2024 年 1—3 月，公司营业总收入同比下滑 19.08%，主要受房地产开发业务收入规模下滑影响；综合毛利率同比减少 2.25 个百分点，主要系房地产开发业务毛利率进一步下滑所致。

图表 2 • 2021—2023 年及 2024 年 1—3 月公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年			2024 年 1—3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
商贸物流	670.40	47.23%	0.66%	703.48	44.63%	0.95%	757.72	43.13%	0.75%	216.55	60.09%	0.84%
房地产开发	478.38	33.70%	26.59%	567.84	36.02%	20.62%	683.50	38.90%	17.74%	59.43	16.49%	11.12%
城市运营	147.88	10.42%	29.81%	189.31	12.01%	34.41%	182.54	10.39%	37.51%	57.83	16.05%	29.66%
金融投资	26.26	1.85%	87.29%	26.88	1.71%	82.93%	23.80	1.35%	79.36%	3.37	0.93%	67.26%
现代服务	37.35	2.63%	14.65%	36.08	2.29%	11.00%	34.60	1.97%	15.25%	9.01	2.50%	15.47%
科技产业	22.23	1.57%	22.13%	24.14	1.53%	18.60%	45.69	2.60%	13.52%	9.46	2.63%	21.78%
其他业务	36.93	2.60%	22.41%	28.63	1.81%	5.39%	29.02	1.66%	15.24%	4.72	1.31%	21.09%
合计	1419.43	100.00%	15.31%	1576.36	100.00%	14.03%	1756.87	100.00%	13.10%	360.37	100.00%	8.96%

注：其他业务收入包括代理业务、广告业务、工程管理等；尾差系四舍五入所致
资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

图表 3 • 公司下属主要经营主体 2023 年（末）财务概况（单位：亿元）

企业简称	所属业务板块	持股比例	是否上市/发债	资产总额	所有者权益	营业总收入	净利润
华发股份	房地产开发	29.57%	上市、发债	4516.99	1317.00	721.45	34.65
华发综合发展	城市运营、商贸物流、现代服务	97.83%	发债	2038.90	707.77	701.28	20.07
华发投控	金融投资	98.98%	发债	814.50	484.98	24.18	18.26

华发科技	科技产业	88.46%	发债	485.00	328.91	54.67	6.93
合并口径	--	--	--	7296.49	1752.48	1756.87	52.44

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

2 业务经营分析

(1) 房地产开发业务

房地产开发业务主要经营主体为华发股份，为公司主业核心利润来源之一。华发股份深耕珠海市场，重点布局核心一、二线城市，2021—2023 年，华发股份结转收入规模保持增长，盈利能力持续下降；新开工面积及签约销售面积持续下降，但受益于所布局一二线核心城市较高的价格支撑，合同销售金额保持稳定。联合资信关注到，随着在建项目推进，华发股份面临较大资本支出压力，且市场需求尚未回暖，房地产业务未来去化情况有待关注，此外，华发股份合作开发规模较大，需关注行业下行期联合营项目开发运营情况。

华发集团房地产开发业务主要由华发股份负责，华发综合发展从事少部分经营性房地产开发业务。华发股份于 2004 年 2 月在上海证券交易所上市，拥有较为独立的经营权。2023 年华发股份实现营业收入 721.45 亿元，同比增长 19.35%，利润总额 58.73 亿元，同比下降 10.05%。2024 年 1—3 月，华发股份实现收入 70.00 亿元，利润总额为 5.89 亿元，同比下降 47.66%，主要系主要系本期房地产项目交付结转规模较上年同期减少所致。

2021—2023 年，华发股份分别实现营业收入 512.41 亿元、591.90 亿元和 721.45 亿元。其中，房地产销售收入分别为 485.99 亿元、567.84 亿元和 683.50 亿元。业务毛利率方面，2021—2023 年华发股份房地产销售板块毛利率持续下降，2023 年为 17.98%，同比下降 2.27 个百分点。

华发股份主要开发产品为住宅。区域拓展上，华发股份扎根珠海，确保珠海龙头地位的同时，加大对上海、深圳、武汉、南京、杭州、成都、苏州、广州等高能级城市的投资布局；采取聚焦战略，持续深耕粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群；项目拓展以核心城市、核心地段的城区盘为主；拓展方式多元化，除公开市场竞买外，还有合作开发、项目并购、城市更新等多种方式。

华发股份合作开发规模较大，合作对象以国企和央企为主，但仍需关注行业下行期的合作方风险。此外，华发股份与部分出险的民营企业接洽，对部分现存合作项目及旧改项目完成收购，华发股份在项目尽调及风险化解方面具有一定经验，但仍需关注收购项目中的法律风险以及信用瑕疵等。

2021—2023 年，华发股份新开工面积持续下降。2023 年，房地产行业下行压力加大，华发股份新开工面积同比下降 28.33%，竣工面积同比下降 22.03%。截至 2023 年底，公司在建项目规模较大，能够保证未来的销售需求，但也带来了一定的开发建设支出压力。

图表 4 • 华发股份房地产开发业务指标

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年
新开工面积（万平方米）	522.77	285.70	204.75
竣工面积（万平方米）	628.40	660.39	514.93
期末在建面积（万平方米）	1541.98	1407.42	1189.08
合同销售面积（万平方米）	468.80	400.90	399.40
合同销售金额（亿元）	1218.90	1202.41	1259.90
合同销售均价（万元/平方米）	2.60	3.00	3.15

资料来源：联合资信根据华发股份年度报告整理

销售方面，2021—2023 年，受房地产行业景气度持续下行影响，华发股份合同销售面积持续下降，受益于公司加大对高能级城市的投资，销售均价逐年提升，签约销售金额基本平稳。2023 年，合同销售面积同比变动不大，合同销售金额同比增长 4.80%。受益于布局城市能级提升，公司签约销售均价保持增长。分区域看，2023 年华发股份房地产销售收入中珠海大区占 15.18%，华南大区（不含珠海）占 24.62%，华东大区占 54.98%，北方大区占 5.22%，前十大城市合计占 86.13%，销售集中度较 2022 年进一步提高（2022 年为 83.94%）。

近年来，华发股份在深耕珠海的基础上积极向华东、华中和华南等珠海以外地区扩张，新获土地储备有所波动。2021—2023 年，华发股份获取土地金额分别为 292.71 亿元、272.69 亿元和 308.91 亿元；楼面均价分别为 1.15 万元/平方米、3.07 万元/平方米和 1.08 万元/平方米。2022 年，华发股份加大对以上海为中心的长三角区域投资力度，城市能级提升明显，带动楼面均价同比大幅增长。2023 年，华发股份并表口径共获取 23 个项目，其中上海 5 个、杭州 4 个、南京和成都各 3 个，由于当年获取的上海项目以郊区为主，楼面均价较 2022 年

下降明显。截至 2023 年底，华发股份未售土地储备 1400.70 万平方米，能够满足 3 年左右的销售需求，剩余土地储备主要分布在华南、华东和珠海，一二线城市土地储备计容建筑面积占 75.86%，但仍有一定体量的土地储备位于三线及以下城市，在行业景气度尚未恢复的情况下，需关注低能级城市项目的去化情况。此外，从土地储备前十大城市来看，公司前十大城市土地储备占 75.76%，集中度较高，且在鄂州和湛江等低能级城市有较大规模的土地储备，后续去化情况值得关注。

（2）城市运营业务

城市运营板块以土地一级开发和经营性项目开发为主，未来投资规模大，存在较大的资本支出压力；随着土地一级开发项目逐渐完成，未来收入实现将依赖经营性项目的出售和出租。2021 年以来，公司经营性地产业项目销售收入规模较大，业务毛利率较高。此外，公司土地储备规模较大，区位优势，未来增值空间大。

华发集团城市运营板块业务主要由华发城市运营投资控股有限公司（华发综合发展下属子公司，以下简称“华发城市运营”）负责，业务内容包括产业园区及城市片区开发、城市综合体建设、城市更新、建筑设计、市政设施及保障房建设等，项目布局从横琴十字门中央商务区为代表的区域开发扩展到高新、金湾、斗门、香洲、高栏港等珠海多个区域。城市运营板块已形成平台公司（即华发城市运营）+ 区域公司两级架构，平台公司统一负责策划推广、研究发展、工程管理、公建设计管理、规划市政设计、招采管理、成本管理、招商及资产运营管理等职能，区域公司负责管理片区内项目建设。

华发城市运营经政府授权自筹资金从事片区土地一级开发、基础设施建设、市政设施及保障房等的建设工作，同时，利用土地储备开发商业类地产项目。华发城市运营营业收入来源主要包括三部分：①土地一级开发收益分成；②经营性项目房地产开发收入；③代建业务收入；④建筑设计收入。未来，经营性房地产开发项目和建筑设计将成为城市运营板块收入的主要来源。

图表 5 • 2021—2023 年及 2024 年 1—3 月公司城市运营板块收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年			2024 年 1—3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
一级土地开发	17.38	11.75%	33.78%	11.30	5.97%	7.24%	--	--	--	--	--	--
商业地产及住宅	82.36	55.69%	42.14%	119.49	63.12%	51.51%	115.80	63.44%	56.03%	30.31	52.41%	53.58%
建筑设计服务	36.39	24.61%	8.58%	52.84	27.91%	5.30%	62.90	34.46%	4.44%	24.48	42.34%	3.58%
代建业务	9.54	6.45%	-1.44%	2.37	1.25%	-56.47%	1.30	0.71%	-46.32%	2.46	4.26%	-3.17%
其他	2.21	1.50%	23.41%	3.31	1.75%	39.50%	2.54	1.39%	54.58%	0.58	0.99%	19.72%
合计	147.88	100.00%	29.81%	189.31	100.00%	34.41%	182.54	100.00%	37.51%	57.83	100.00%	29.66%

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

①土地一级开发

业务模式方面，公司土地一级开发业务由珠海市国土部门经报市政府批准后，珠海市人民政府授权公司对片区进行土地一级开发，开发用地不注入公司。

2021 年 10 月起，富山工业园土地一级开发与斗门一河两岸项目开发转为委托代建模式。目前，公司开展的土地一级开发项目包括十字门中央商务区项目、金湾航空新城核心区项目、保税区二期项目、高新区北围项目和珠海北站 TOD 项目。针对上述项目，华发集团分别与珠海市财政局、珠海金湾区人民政府、珠海市保税区管理委员会、珠海（国家）高新技术产业开发园区管理委员会等签订土地一级开发协议/合作开发协议，公司负责上述 5 个珠海核心区域的土地一级开发、市政基础设施建设等任务，资金自行筹集。资金平衡方面，采用两种模式，第一种为委托方将开发范围内可出让经营性用地的土地出让收入（扣除相关税费后）等资金按一定比例返还给公司；第二种为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公司所支付的土地一级开发成本后，公司可获得土地增值收益的一定比例作为土地一级开发收益。截至 2024 年 3 月，金湾航空新城核心区项目、高新区北围项目和珠海北站 TOD 项目已基本竣工，正在推进项目的结算工作。

2021—2023 年，公司土地一级开发收入持续下降，主要原因为出让的存量用地宗数和面积减少，且出让用地位于非核心区域，价值略低，此外，公司在一级开发业务的财务确认模式受房地产市场低迷影响更加谨慎。其中，公司 2023 年末未确认土地一级开发收入主要系暂未收到土地出让回款，未确认收入所致。2023 年，保税区二期项目出让土地 1 宗，出让用地的建筑面积为 7.01 万平方米，为住宅用地；该项目尚未确认土地一级开发收入，主要系保税区二期的规划正在调整，项目的一级开发总投资和分成收益存在变化，经与政府协商，后续该项目的一级开发回款暂不超过已投资金额，待项目整体竣工结算后，再与公司确认最终的分成收益。2021—2023 年及 2024 年一季度，土地一级开发业务分别获得回款 53.05 亿元、0 亿元、5.84 亿元和 0 亿元（2023 年获得 2022 年十字门和保税区二期出让 4 宗用地的回款，23 年保税区二期出让的 1 宗用地预计 2024 年下半年可实现回款）。截至 2023 年底，公司分别应收珠海市金湾区财政局和珠海保税区管理

委员会业务款 21.78 亿元和 10.67 亿元。

图表 6 • 华发城市运营土地出让情况（单位：宗、万平方米、亿元、%）

业务板块	十字门中央商务区			金湾航空新城			保税区二期			高新区北围		
	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年
土地出让数量	1	1	0	2	0	0	1	3	1	0	6	0
出让面积	5.86	4.40	0.00	35.94	0.00	0.00	14.67	13.17	7.01	0.00	63.10	0.00
分成收入	-5.24	1.80	0.00	3.97	0.00	0.00	4.21	1.60	0.00	0.00	0.00	0.00
结转开发成本	-0.48	0.45	0.00	1.40	0.00	0.00	1.64	0.94	0.00	0.00	0.00	0.00
开发收益	-4.76	1.35	0.00	2.57	0.00	0.00	2.57	0.66	0.00	0.00	0.00	0.00
毛利率	/	75.11	/	64.74	/	/	61.05	41.11	/	0.00	0.00	/

业务板块	珠海北站 TOD			斗门一河两岸			富山工业园		
	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年
土地出让数量	1	1	0	0	/	/	0	/	/
出让面积	35.96	13.84	0.00	0.00	/	/	0.00	/	/
分成收入	5.21	2.15	0.00	5.32	/	/	3.91	/	/
结转开发成本	0.00	0.00	0.00	5.32	/	/	3.62	/	/
开发收益	5.21	2.15	0.00	0.00	/	/	0.29	/	/
毛利率	100.00	100.00	/	0.00	/	/	7.40	/	/

注：2021 年 10 月起，富山工业园土地一级开发与斗门一河两岸项目开发转为委托代建模式；珠海北站 TOD 项目由公司参股的珠海城际轨道实业有限公司（未纳入公司合并范围的项目公司，持股比例 24.95%）负责，公司只获取该项目的分成收益，故毛利率为 100%；2021 年，公司将以前年度十字门中央商务区 3 宗重复出让用地的分成收益退还给政府（第一次出让后竞得企业未开发，被政府收回再度出让，两次出让公司都获取了分成收益），冲减收入约 5.24 亿元，冲减成本约 0.48 亿元，冲减开发收益约 4.76 亿元，故 2021 年十字门中央商务区土地出让开发收益为负；2022 年，金湾航空新城项目支付一级开发复垦费，冲减当年土地一级开发收入及开发收益

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2024 年 3 月底，华发城市运营主要在建土地一级开发项目计划总投资 171.43 亿元，已完成投资 149.66 亿元，未来还需投资 21.77 亿元。

图表 7 • 截至 2024 年 3 月底华发城市运营主要在建土地一级开发项目情况（单位：平方公里、亿元）

项目名称	开发面积	总投资	已投资
十字门中央商务区	5.77	86.00	80.05
金湾航空新城	3.80	31.95	31.95
保税区二期	2.30	25.09	9.27
高新区北围	8.60	28.39	28.39
合计	20.47	171.43	149.66

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

②经营性项目

公司开发的经营性项目主要包括会展商务组团、横琴国际金融中心大厦、横琴金融产业基地、高新区北围智谷园芯和富山智选小镇生活中心等项目，建筑类型涉及写字楼、酒店、会议中心、SOHO 办公、商务公寓等。公司利用自有资金拿地开展项目建设，建设完工对外出售或运营，未来以经营性收入来平衡资金投入。

截至 2024 年 3 月底，公司在售经营性项目累计销售面积 118.40 万平方米，累计销售金额 478.66 亿元。2021—2023 年，公司分别实现房产销售收入 82.29 亿元、119.49 亿元和 128.43 亿元，业务毛利率分别为 41.17%、49.43%和 53.41%。

图表 8 • 截至 2024 年 3 月底华发综合发展经营性项目销售情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	建筑面积	已完成投资	可供出售面积	已销售面积	已销售金额（含税）	累计确认收入（不含税）
珠海中心	7.91	16.05	7.76	7.51	25.22	24.02
横琴国际金融中心	13.55	33.10	12.27	9.02	40.95	36.28
总部基地蓝湾智岛（二期）	7.69	5.36	5.18	1.36	2.67	2.27
十字门琴澳新城（北九）	84.21	103.97	79.91	42.32	137.87	123.31

横琴片区金融岛项目	43.78	77.31	36.40	18.74	92.47	91.01
横琴片区岛西项目	72.39	82.25	65.31	20.19	92.87	81.71
横琴片区金融街项目	37.71	48.03	32.89	13.39	65.50	0.00
北山城市更新一期南屏片区	35.63	37.87	25.23	2.88	9.38	0.00
湾玺壹号	18.80	15.53	18.56	3.00	11.73	0.00
合计	321.66	419.46	283.51	118.40	478.66	358.59

注：*合计数与华发城市运营经营性项目确认总收入不一致系尾差影响四舍五入所致
 资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

截至 2024 年 3 月底，公司主要在建经营性项目情况如下表所示，未来尚需投资 580.20 亿元，存在较大的资本支出压力。截至 2024 年 3 月底，公司城市运营板块主要在建项目（含土地一级开发及经营性项目开发）总投资约 1302.58 亿元，尚需投资 601.97 亿元，存在较大资本性支出压力。

图表 9 • 截至 2024 年 3 月底华发综合发展主要在建经营性项目情况（单位：亿元）

项目名称	总投资	已投资
香山湖畔苑	55.00	37.63
十字门琴澳新城（北九）	219.80	103.97
北山城市更新一期南屏片区	51.87	37.87
横琴片区金融岛项目	127.91	77.31
横琴片区岛西项目	178.97	82.25
横琴片区金融街项目	97.01	48.03
白沙头保障房项目	7.50	5.42
东澳岛酒店	9.02	4.09
湾玺壹号	54.59	15.53
裕华聚酯项目	187.08	63.55
十字门邻里中心（悦玺苑）	10.69	7.20
琴澳湾花园	28.69	15.55
深湾荟（北围 45-46T）	25.31	14.89
观澜四季	77.71	37.68
合计	1131.15	550.95

注：部分项目计划总投资规模随项目进展有调整；珠海国际金融中心项目原名为会展商务组团（二期），香山湖畔苑项目原名为工人文化宫；尾差系四舍五入所致
 资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

经营性项目储备方面，除一级土地开发外，截至 2024 年 3 月底公司通过招拍挂的形式取得了位于十字门中央商务区、横琴新区、保税区、高新区、富山、阳江等 58 宗、占地面积合计 342.80 万平方米、计容建筑面积 851.69 万平方米的土地使用权，账面价值 482.41 亿元，土地性质包括住宅、商业、办公、酒店和会展等。

③委托代建

公司委托代建项目分为两种模式。第一种模式下，珠海华金开发建设有限公司（以下简称“华金公司”）接受珠海联港投资控股有限公司（珠海市金湾区国有企业）和珠海航展有限公司（珠海市属航空产业园国有企业）的委托，承接金湾航空城产业服务中心和珠海航展中心配套服务设施提升项目的代建。华金公司负责项目的组织实施、建设指挥及项目资金的筹措，项目建成后移交，委托方向公司支付项目建设成本及代建管理费（项目建设成本的一定比例）。上述项目已建设完毕并移交，累计完成投资 12.22 亿元。2021—2023 年，华金公司分别确认上述项目代建收入 9.18 亿元、0.28 亿元和 0.28 亿元，分别收到回款 10.00 亿元（含税）、0.30 亿元（含税）和 0.30 亿元（含税）。第二种模式下，政府与公司签订相关委托代建协议，委托公司及下属子公司进行项目综合建设，开发用地及开发资金均来源于政府，公司无需筹资。项目建设完毕后，政府与公司进行成本核算和验收结算，公司根据实际工程进度收取委托代建管理费用。

截至 2024 年 3 月底，公司主要在建代建项目计划总投资 114.14 亿元，已完成投资 70.40 亿元，开发资金均来源于政府，公司无需筹资。

图表 10 • 截至 2024 年 3 月底公司主要在在建代建项目情况（单位：亿元）

项目	建设期间	自有资金比例	计划总投资	已完成投资	未来投资计划		
					2024 年	2025 年	2026 年
富山产业新城	2021-2025	--	25.11	22.90	1.01	1.20	--
斗门“一河两岸”	2021-2026	--	7.51	4.90	0.32	1.50	0.80
湖心新城基础设施建设项目	2022-2026	--	10.00	3.55	1.31	3.00	2.14
横琴子期中学	2023-2026	--	4.23	0.58	1.26	1.50	0.90
珠海市北区水质净化厂二期及地面公共服务设施工程	2023-2026	--	17.11	0.79	1.38	7.00	7.74
动力电池生产基地建设项目	2022-2025	--	9.94	5.85	2.20	1.90	--
中山大学珠海校区	2018-2025	--	40.24	31.83	2.89	5.52	--
合计	--	--	114.14	70.40	10.37	21.62	11.58

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

④建筑设计服务

公司建筑设计收入主要来自于维业股份，主要为大型房地产、政府机构、大型企业、高档酒店等提供装饰设计和施工服务。维业股份承接的项目包括公共建筑装饰、住宅精装修及建筑装饰设计等，涵盖大型场馆、星级酒店、商业综合体、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等建筑，拥有建筑装饰施工设计等多项专业壹级、甲级资质，以及多类工程施工承包一级资质。

2023 年，公司实现合并口径建筑设计收入 62.90 亿元，毛利率为 4.44%。2023 年，维业股份实现营业总收入 155.29 亿元（与公司合并口径建筑设计收入差额系内部关联交易抵消所致），同比增长 4.97%，利润总额为 0.66 亿元，同比下降 48.72%，主要系应收账款、商誉计提的减值损失较上期增加所致。

（3）金融投资

公司金融投资业务涵盖证券、资管、交易平台、普惠金融、商业保理、期货等，并参股银行、融资租赁等金融机构。近年来，金融投资业务收入较为稳定且可持续贡献投资收益。公司金融投资业务尚处于发展期，随着监管、合规政策趋严影响，风控能力有待提升。

华发集团金融投资板块经营主体主要是华发投控和华发财务。

2012 年 7 月，华发投控在珠海横琴新区设立，经多年发展已成为综合性金融投资控股集团，业务涵盖证券、资管、交易平台、普惠金融、商业保理、期货等。截至 2024 年 3 月底，旗下管理型牌照包括华金证券、华金资管、华金期货、华发财务公司、华金国际证券，此外，华发集团还参股了包括珠海华润银行股份有限公司（以下简称“华润银行”）、珠海农商行、厦门国际银行股份有限公司（以下简称“厦门国际银行”）、横琴华通金融租赁有限公司（以下简称“华通金租”）、珠海横琴人寿保险有限公司等金融机构，持有并处置债券、基金、资管/信托计划等，每年可获得稳定的投资收益。

华发财务主要经营范围为对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；办理成员单位之间的委托贷款；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；从事同业拆借等。主要收入为利息收入。

公司金融投资板块收益包括计入营业收入的手续费及佣金收入、利息收入、其他金融收入、对外投资所获取的投资收益及金融资产公允价值变动损益。2021—2023 年华发集团金融投资收入规模较为稳定。2023 年，公司金融收入包括利息收入 9.94 亿元、手续费及佣金收入 3.30 亿元和其他金融收入 10.56 亿元。2021—2023 年，华发投控分别实现投资收益 12.54 亿元、12.84 亿元和 9.42 亿元。

（4）科技产业

公司科技产业以华发科技为主体快速发展，主要围绕新能源、半导体集成电路、生物医药及大健康三大行业开展产业投资和运营，承担区域招商引资责任，引进并培育优质企业落地珠海，板块收入规模持续提升。

公司利用自身产业与资金优势，成立科技产业集群，以华发科技为核心平台，截至 2024 年 3 月末，投资主体包括华金资本（持股比例 28.45%，未纳入合并范围）、英飞尼迪投资控股集团有限公司（持股比例 61.67%，未纳入合并范围）和珠海科技创业投资有限公司等。华发科技已形成产业运营、产业投资、产业招商协同联动的战略格局：运营主要围绕新能源、半导体集成电路、生物医药及大健康三大行业。

产业运营方面，公司锁定新能源、半导体、医疗健康等核心赛道及现有业务产业链上下游等方向，通过内生式增长和外延式并购，推

动实体产业布局。目前，华发科技战略控股企业 6 家，包括 2 家上市公司（光库科技及方正科技）；战略参股企业 14 家，包括上市公司高景太阳能股份有限公司（以下简称“高景太阳能”）、上海爱旭新能源股份有限公司（以下简称“爱旭股份”）等。

产业投资方面，公司以华金资本、英飞尼迪、珠海科创投、珠海基金等四大投资平台为主体，重点布局高端制造、医疗健康、互联网与新兴科技、消费升级等新兴产业领域。截至 2024 年 3 月末，已累计投资海内外 400 多家行业领军企业和高成长性创新企业，107 家已上市或过会。

产业招商方面，公司主要为珠海引进并培育优质制造业产业企业，围绕现代产业体系，公司依托多元化业务格局以及全国化布局优势，通过圈层招商、投引招商、地图招商、链式招商、渠道招商和服务招商等方式构建招商体系，以及集投融资服务、专业服务、物流及营销服务、公共服务、物业服务等“五位一体”的综合服务体系。截至 2024 年一季度，公司已引进高景太阳能、爱旭股份等产业立柱项目；5.0 产业新空间招引项目共 110 个，华发科创产业园招引项目 206 个，重点围绕光伏、储能、半导体、生物医药等战略性新兴产业，累计招引培育产业项目超 400 个。

截至 2023 年底，华发科技合并口径资产总额为 485.00 亿元，所有者权益合计为 328.91 亿元；2023 年营业收入 54.67 亿元，利润总额为 7.31 亿元（投资收益 11.33 亿元）。截至 2024 年 3 月末，华发科技本部主要所持 A 股上市股权市值约为 68.77 亿元，均未质押。

图表 11 • 2021—2023 年及 2024 年 1—3 月公司科技产业板块收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年			2024 年 1—3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
电子器件销售及服务	20.39	91.72%	21.13%	22.96	95.12%	18.58%	44.79	98.04%	14.19%	9.22	97.38%	22.99%
信息技术服务	1.38	6.21%	25.63%	0.89	3.69%	26.51%	--	--	--	--	--	--
其他	0.46	2.07%	55.56%	0.29	1.19%	-4.01%	0.90	1.96%	-20.11%	0.24	2.62%	-23.35%
合计	22.23	100.00%	20.19%	24.14	100.00%	18.60%	45.69	100.00%	13.52%	9.46	100.00%	21.78%

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

①基金管理与投资

公司积极通过与外部机构成立股权投资管理基金的方式进行项目投资，重点布局高端制造、医疗健康、互联网与新兴科技等新兴产业领域，覆盖全生命周期产业投资体系。

2017 年 7 月份，根据珠海市政府《市政府常务会议决定事项通知》（珠办会函[2017]57 号），决定组建珠海发展投资基金（以下简称“珠海基金”）。珠海基金母基金规划设立总规模 200 亿元，已分期设立一、二期基金，由珠海发展投资基金管理有限公司（华发投控子公司）担任基金管理人。截至 2024 年 3 月末，珠海基金一期已签署合伙协议或投资协议的子基金及项目共计 32 个，基金及项目总规模 1013.30 亿元，其中珠海基金一期认缴出资 104.86 亿元，社会资本方认缴出资 908.44 亿元，子基金认缴规模放大倍数为 9.66 倍。珠海基金二期已签署合伙协议或投资协议的产业类子基金及项目共计 12 个，基金总规模 228.49 亿元，其中珠海基金认缴出资 27.04 亿元，社会资本方认缴出资 201.45 亿元，子基金认缴规模放大倍数为 8.45 倍。

截至 2024 年 3 月末，珠海基金一期累计取得投资收益 87480.46 万元，珠海基金二期累计取得投资收益 130.18 万元。产业投资基金合作伙伴包括 IDG 资本、华金资本、弘晖资本、鲲鹏资本等一线投资机构，重点布局高端制造、医疗健康、人工智能等产业方向。

②电子器件销售及服务

公司电子器件销售及服务经营主体主要为方正科技、光库科技、华灿光电（现已出表）以及珠海华冠科技股份有限公司。2023 年，受益于新并表方正科技收入的贡献，公司电子器件销售及服务业务板块收入同比大幅增长。

采购方面，光库科技采购内容主要包括光学材料和机械件，其中光学材料主要为光纤及各类光学元件（主要包括晶体、法拉第片、滤波片等）；采购模式主要包括批量采购、定量采购即物料需求计划采购及零星采购等方式；生产及物料控制部门每月初根据前 3-12 个月材料消耗情况制定材料的库存目标，对于连续发生使用超过 3 个月的原材料，实行安全库存制度进行批量采购，对于连续发生使用不超过 3 个月的原材料光库科技根据生产计划、手持订单及库存量，确定采购计划，即按照生产进度需求进行采购；2023 年，光库科技前五大供应商采购额占年度采购总额比例为 23.13%，集中度较低。方正科技主要采购产品为板料和金盐等，采购模式主要包括批量采购、定量采购即物料需求计划采购及零星采购等方式，结算方式主要为票据和银行电汇；2023 年，方正科技前五大供应商采购额占年度采购总额比例为 38.71%，集中度一般。

销售方面，光库科技销售整体采用“直销为主、少量经销”模式，国内市场全部采用直销模式，国外市场销售采用“直销为主，少量经销”的模式，与经销商均已签署经销协议；光库科技销售部门负责制定公司销售计划，开发新客户、维护老客户及取得订单，当客户发

生采购需求时，销售部人员及时反馈给公司研发、工程、生产、采购等各部门，进行技术可行性评估和经济可行性评估，评估通过后编制报价单并向客户报价，客户审核通过报价及样品验证后，根据光库科技产能、价格及质量等因素向公司确定订单数量；2023 年，光库科技前五大客户销售额占年度销售总额比例为 37.05%，集中度一般。方正科技 PCB 主要销售产品为印刷电路板，分为境内销售、境外销售，主要服务于全球各电子领域的中高端客户，以银行电汇方式结算为主；2023 年，方正科技前五大客户销售额占年度销售总额比例为 53.10%，集中度较高。

（5）商贸物流

公司商贸物流业务为营业收入提供了重要支撑，但盈利能力弱。

华发集团商贸物流板块由珠海华发商贸控股有限公司（以下简称“华发商贸”）和迪信通负责，具体业务包括大宗商品批发业务和移动通信设备及配件业务。

①大宗商品批发业务

2021—2023 年和 2024 年一季度，公司分别实现大宗商品批发收入 622.14 亿元、566.30 亿元、584.80 亿元和 157.99 亿元；同期，受行业特性和业务模式影响，公司大宗商品批发业务毛利率维持在低水平，分别为 0.31%、0.33%、0.25%和 0.17%。大宗商品批发业务主要由华发商贸和香港华发负责，贸易品种涵括钢材、燃料油、化工产品、铜矿石、有色金属等。受下游客户需求及公司风控要求等影响，近年公司主要贸易品种转变为有色金属和铜矿石。截至 2023 年底，华发商贸总资产 149.92 亿元，所有者权益 38.32 亿元；2023 年实现营业收入 452.77 亿元，净利润 1.52 亿元。

公司大宗商品批发业务采取以销订购的经营模式，待下游客户有实际订单后，再向上游供货商购货。公司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，风险相对较小。

从上下游及结算方式看，公司贸易双方均为行业中规模较大企业，信誉度较高，结算方式根据实际客户情况及交易品种不同有一定差异。2023 年，公司商品批发业务前五大供货商采购金额占比 28.90%，集中度较上年有所下降（2022 年为 37.55%），结算方式主要为货到付现款（对国内上游供货方）及 90 天信用证结算（对进口贸易中国外供货方）。下游销售商方面，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，香港华发大宗商品批发多以 60 天和 90 天信用证结算。2023 年，公司商品批发业务前五大销售商销售金额占比合计 38.08%，集中度较上年增加 9.22 个百分点。

②移动通信设备及配件

公司移动通信设备及配件业务收入的经营主体为迪信通，主营业务为销售及分销移动通讯设备及配件以及提供增值服务。

移动通信设备及配件业务采购模式为总部“集采”（由总部几个主体统一向上游供应商采购，然后分给子公司零售或批发）和子公司“地采”（各地子公司向当地上游供应商直接采购）相结合；结算方式主要为现款，部分存在账期或票据；销售和结算模式为批发业务，主要对加盟商分销和第三方客户分销，加盟商分销结算根据不同情况有不同信用额度，第三方客户分销基本为先款后货，无账期。

2021—2023 年和 2024 年一季度，公司分别实现移动通信设备及配件业务收入 45.21 亿元、133.14 亿元、167.68 亿元和 58.08 亿元；同期，毛利率分别为 5.16%、3.33%、2.43%和 2.49%。

（6）现代服务

现代服务板块经营整体保持稳定，丰富了公司业务多样性。

公司现代服务板块主要由华发物业服务及庄臣控股负责，包括生产型服务业、城市生活型服务业与综合型服务业，涵盖物业服务、酒店管理及会展服务等多项业务。

图表 12 • 2021—2023 年及 2024 年 1—3 月公司现代服务板块收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年			2024 年 1—3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
物业管理	33.80	90.51%	13.97%	32.38	89.73%	12.21%	27.41	79.23%	11.94%	6.95	77.15%	10.16%
会展业务	0.63	1.70%	-46.82%	0.31	0.86%	-218.23%	1.07	3.09%	3.25%	0.33	3.64%	-22.92%
酒店业务	2.37	6.34%	34.08%	3.08	8.54%	17.09%	4.89	14.12%	34.75%	1.42	15.74%	47.55%
其他	0.54	1.45%	44.21%	0.31	0.87%	51.91%	1.23	3.56%	22.17%	0.31	3.47%	28.28%
合计	37.35	100.00%	14.65%	36.08	100.00%	11.00%	34.60	100.00%	15.25%	9.01	100.00%	15.47%

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

华发物业服务负责的服务范围包括现场服务、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，业务遍及珠海、广州、武汉、北京等二十余个大中城市。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子公司持有的商业和住宅物业，以及对外承接管理的政府机关和市政设施等，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，结算方式包括月结、半年结和年结。

截至 2024 年 3 月底，华发物业进驻城市超 40 个，服务面积超 5000 万 m²，涵盖住宅物业、商办公建物业、资产运营、城市及市政服务、电梯工程、楼宇智能化、社区生活服务、安保服务、餐饮服务等。

庄臣控股自 1979 年开始在香港提供清洁环卫服务，为香港环境卫生服务龙头企业，在香港各主要地区提供广泛的环境卫生服务，包括提供楼宇清洁服务、公园及康乐中心清洁服务、街道清洁服务、院校清洁服务及其他清洁服务，主要客户涵盖康文署、食环署等政府职能部门单位以及香港大学等商业客户。

3 未来发展

公司发展战略清晰，未来通过转型发展，经营实力有望进一步提升。

“十四五”时期，在深化国企改革、粤港澳大湾区规划落实、珠海及横琴粤澳深度合作区加速发展等众多利好支撑下，公司将深入贯彻党的二十大精神，坚持高质量发展硬道理，聚焦珠海科技投资与产业发展核心企业、珠海城市建设与城市更新核心企业和珠海金融产业创新发展核心企业“三大定位”，全力以赴推动科技、城市、金融三大集群纵深发展，努力成为“具有世界格局的科技创新、产业引领的世界 500 强企业”。

八、财务分析

公司提供了 2021—2023 年财务报告，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行了审计，均出具了标准无保留意见的审计结论；公司提供的 2024 年一季度财务报表未经审计。

合并范围方面，2021 年，公司新增纳入合并范围子公司 253 家，其中通过非同一控制下企业合并取得子公司 136 家，其余主要系新设子公司；减少子公司 24 家，其中注销子公司 10 家。2022 年，公司新增纳入合并范围子公司 121 家，减少子公司 36 家，其中注销子公司 29 家。2023 年，公司新增纳入合并范围子公司 182 家，减少子公司 71 家，其中注销子公司 29 家。2024 年 1—3 月，公司新增子公司 24 家，减少子公司 3 家。上述合并范围变化主要系华发股份新设房地产项目公司，对公司财务数据可比性影响较小。

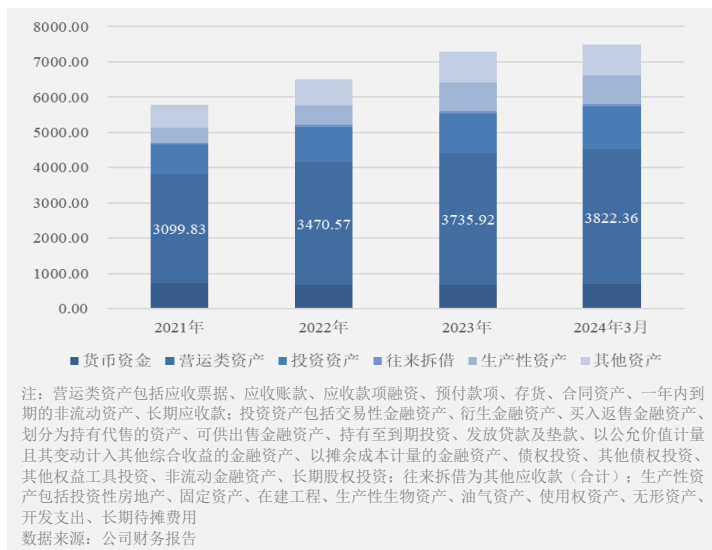
1 资产质量

2021—2023 年末，随着城市产业、金融产业以及科技产业投资板块持续发展，公司资产规模较快增长，构成以存货及货币资金等流动资产为主；公司整体资产质量良好，但需关注房地产市场低迷对库存去化，以及受限资产规模较大对资产流动性的影响。

2021—2023 年末，随着各主营业务板块持续发展，公司资产规模较快增长。截至 2023 年底，公司总资产为 7296.49 亿元，较上年底增加 792.45 亿元，增幅为 12.18%，主要系存货、投资性房地产、其他流动资产及其他非流动金融资产增加所致。截至 2024 年 3 月底，公司资产总额和构成较年初变化不大。

公司全面推动“科技产业、金融产业、城市产业”三大板块发展。公司资产主要包括货币资金、房地产项目及投资类资产等。截至 2023 年底，公司存货主要由开发成本（以房地产项目为主，此外包括部分市政项目、土地开发成本）、开发产品、出租开发产品及库存商品等构成，其中，开发成本账面价值 2808.02 亿元，较上年底增长 288.96 亿元，新增项目主要来自深圳冰雪文旅城、十字门中央商务区、上海洞泾项目、南京绿博园等长三角和珠三角地区项目；开发产品账面价值 660.15 亿元，较上年底增长 45.07 亿元，主要由珠海本地、长三角地区及二线城市的地产项目构成；存货跌价准备/合同履约成本减值准备余额 20.46 亿元，较上年底增加 9.43 亿元，主要由开发产品与开发成本形成。公司其他流动资产主要由拆出款项及其他（520.89 亿元）和预交税费（121.20 亿元）构成，近年来随着华发股份向合营企业、联营企业以及合作方拆出资金增加而增加。公司投资类资产主要由债务工具投资、权益工具投资、出资有限合伙企业的份额、对金融类及房地产类参股公司等构成，能够形成较为稳定的投资收益。

图表13 • 公司各类资产变化情况（单位：亿元）



图表14 • 2023年末公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值 (亿元)	占总资产比例	受限原因
货币资金	81.16	1.11%	承兑汇票保证金、存放中央银行款项、定期存单、监管账户保证金等
存货	555.46	7.61%	借款抵押
固定资产	61.18	0.84%	借款抵押、为有限产权的人才住房
投资性房地产	276.29	3.79%	借款抵押
其他	39.15	0.54%	借款抵押等
合计	1013.24	13.89%	--

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

2 资本结构

(1) 所有者权益

受股东增资和少数股东权益增加影响，近年来公司所有者权益规模稳步增长，权益稳定性较弱。

2021—2023 年末，随着股东增资和少数股东权益增加，公司所有者权益年均复合增长 7.97%。截至 2023 年底，公司所有者权益 1752.48 亿元。其中，归属于母公司所有者权益占比为 29.54%，少数股东权益占比为 70.46%。在所有者权益中，实收资本、资本公积和未分配利润分别占 9.65%、10.41%和 2.34%，所有者权益结构稳定性较弱。2021—2023 年末，公司其他权益工具分别为 243.38 亿元、135.66 亿元和 117.00 亿元，主要为公司发行的永续中期票据和永续期信托计划等。截至 2024 年 3 月底，公司所有者权益 1757.53 亿元，较上年底变化不大。

(2) 负债

2021—2023 年末，公司有息债务规模持续增长，整体债务负担很重。

2021—2023 年末，公司全部债务年均复合增长 13.07%。截至 2023 年底，公司全部债务为 3346.71 亿元，占同期末负债总额的 60.37%，其中金融机构借款约占 58.48%、债券及资产证券化约占 34.01%、其他约占 7.51%。债务期限结构方面，1 年以内、1-2 年和 2-3 年分别占 36.06%、19.27%和 16.53%；担保结构方面，信用债务、保证债务和抵押债务分别占 39.30%、42.02%和 16.71%；应付债券中包含 4 期美元债，合计余额为 9.00 亿美元，折算人民币为 63.59 亿元，票面利率 2.80%~4.25%，到期日位于 2024—2025 年。2021—2023 年末，公司合同负债分别为 765.08 亿元、908.47 亿元和 1017.02 亿元，主要为预收售房款（2023 年底余额为 996.58 亿元）。

从债务指标来看，截至 2024 年 3 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 76.60%、66.85%和 56.24%，债务负担很重。

3 盈利能力

2021—2023 年，公司营业总收入持续增长，利润构成以经营性利润为主，投资收益对利润总额形成了重要补充。总体看，公司盈利能力非常强。

2021—2023 年，随着主营业务规模的扩大，公司营业总收入年均复合增长 11.25%，但经营性利润受到毛利率下滑、税金及期间费用增加的共同影响，持续下降。2023 年，公司合并口径利润总额主要来自经营性利润（占利润总额比例为 61.88%），金融及产业投资等形成的投资收益（占利润总额比例为 27.28%）对利润总额形成了重要补充，具有较强的可持续性；公允价值变动收益（占利润总额比例为 39.45%）主要为按公允价值计量的投资性房地产和其他非流动金融资产公允价值变动收益，可持续性一般；资产减值损失同比大幅增长至 23.45 亿元，主要为发生存货跌价损失 17.86 亿元，系房地产行业下行压力较大，公司对部分存货计提了跌价准备所致。

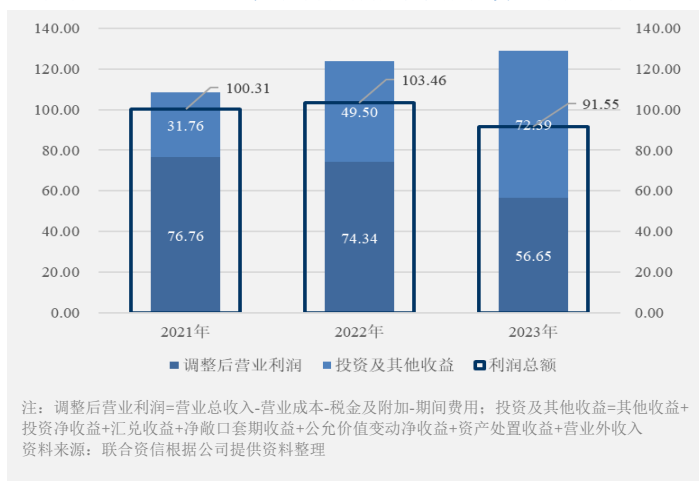
图表15 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
营业总收入	1419.43	1576.36	1756.87
毛利润	220.09	225.33	234.67
期间费用	96.07	104.96	120.71
投资收益	16.26	35.30	24.97
公允价值变动收益	8.49	7.73	36.12
利润总额	100.31	103.46	91.55
营业利润率（%）	11.98	11.11	9.84
总资本收益率（%）	2.57	2.24	1.87
净资产收益率（%）	4.52	4.22	2.99

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

与所选公司比较，公司整体盈利指标表现尚可。

图表16 • 2021—2023年公司利润构成及变化趋势（单位：亿元）



图表 17 • 2023 年同行业公司盈利情况对比

对比指标	公司	杭州城投	嘉兴国投	武汉城建
营业总收入（亿元）	1756.87	462.00	199.82	580.81
销售毛利率（%）	13.10	2.25	7.78	15.26
总资产报酬率（%）	1.84	6.07	3.25	1.42
净资产收益率（%）	2.99	4.06	0.39	2.41

注：销售毛利率（%）=（营业总收入-营业成本）/ 营业总收入×100%；总资产报酬率=EBITDA×2 /（期初总资产+期末总资产）×100%；净资产收益率（%）=净利润/资产总额×100%；
数据来源：联合资信根据公开资料整理

4 现金流

公司经营活动现金流净额持续增长，收入实现质量保持较高水平，经营获现能力强；受购地支出以及对外投资规模较大影响，投资活动持续大幅净流出，筹资活动前流动资金缺口较大，对筹资活动依赖较高。

2021—2023 年，随着主营业务规模的扩大，公司经营活动现金流入量波动增长，经营活动现金流净额年均复合增长 18.62%，现金收入比有所下滑，但仍保持较高水平，经营获现能力强；受土地储备及自有房建类项目支出、对外投资支出等规模大影响，公司投资活动持续表现为大幅净流出，且明显大于经营活动现金净流入规模，加之债务偿还金额逐年快速增长，公司对外融资需求较大；公司主要依赖于银行借款、债券发行来弥补资金缺口，需持续关注资本市场及融资监管政策变化。公司现金及现金等价物净增加额持续为负，但现金及现金等价物余额仍保持较高水平。

图表 18 • 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	1928.02	2112.97	2095.10	416.97
经营活动现金流出小计	1502.57	1650.33	1496.41	442.92
经营现金流量净额	425.45	462.64	598.68	-25.95
投资活动现金流入小计	168.86	343.71	434.14	61.91
投资活动现金流出小计	987.61	1151.01	1449.99	176.32
投资活动现金流量净额	-818.75	-807.29	-1015.85	-114.41
筹资活动前现金流量净额	-393.29	-344.65	-417.16	-140.36
筹资活动现金流入小计	1983.93	2191.56	2644.06	713.77
筹资活动现金流出小计	1636.80	1912.48	2250.12	543.11
筹资活动现金流量净额	347.13	279.08	393.94	170.66
现金收入比（%）	125.01	124.79	109.84	108.87

现金及现金等价物净增加额	-46.81	-63.49	-25.23	30.23
--------------	--------	--------	--------	-------

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

5 偿债指标

公司偿债指标表现较好，或有负债风险可控，融资渠道通畅。

图表 19 • 公司偿债指标

项目	指标	2021 年	2022 年	2023 年
短期偿债指标	流动比率（%）	183.83	181.50	159.13
	速动比率（%）	67.61	63.51	53.02
	经营现金/流动负债（%）	17.42	17.09	18.08
	经营现金/短期债务（倍）	0.52	0.50	0.50
	现金类资产/短期债务（倍）	0.98	0.82	0.62
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	155.43	158.11	157.29
	全部债务/EBITDA（倍）	16.84	18.96	21.28
	经营现金/全部债务（倍）	0.16	0.15	0.18
	EBITDA/利息支出（倍）	1.23	1.13	1.06
	经营现金/利息支出（倍）	3.36	3.29	4.04

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

从偿债指标看，公司流动资产对流动负债的保障程度较好，现金类资产对短期债务保障能力尚可，考虑到流动负债中预收售房款较多，公司实际偿债能力强于指标值；EBITDA、经营现金可对利息支出形成良好覆盖。整体看，公司偿债指标表现较好。

截至 2024 年 3 月底，公司对外担保余额 180.99 亿元，被担保方主要为公司关联方，或有负债风险可控。

截至 2024 年 3 月底，联合资信未发现公司存在重大未决诉讼。

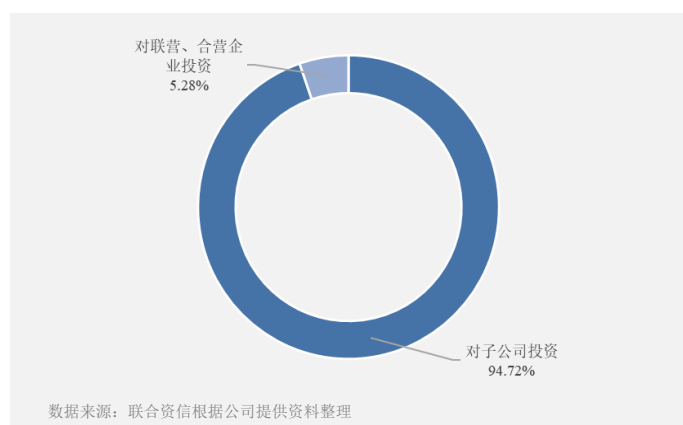
截至 2024 年 3 月底，公司获得银行授信总额 5231.63 亿元，尚未使用额度 3120.58 亿元，公司间接融资渠道畅通；公司直接或间接控股多家上市公司，直接融资渠道畅通。

6 公司本部财务分析（母公司）

公司资产及业务主要集中于子公司，本部收入规模小，利润主要来自投资收益；公司本部承担主要融资职能，资金主要用于对下属公司统借统还，本部实际债务负担很重。

截至 2023 年底，公司本部资产主要为子公司及联营企业股权、以及对子公司的资金拆借。其中，货币资金 50.35 亿元；长期股权投资 1031.69 亿元，较上年底增长 17.98%，主要系对子公司增资所致；其他应收款 328.40 亿元（主要为对子公司的统借还款）。

图表20 • 2023年末公司本部长期股权投资构成



图表21 • 2023年末公司本部其他应收款前五情况

（单位：亿元）

单位名称	账龄	金额	占其他应收款总额比例
客商一	1 年以内	23.39	44.47%
	1 至 2 年	72.76	
	2 至 3 年	49.95	
客商二	1 年以内	53.73	17.45%
	1 至 2 年	3.60	
客商三	1 年以内	24.71	14.57%
	1 至 2 年	23.16	
客商四	1 年以内	24.23	4.26%

客商五	1 年以内	19.62	5.97%
合计	--	295.16	89.84%

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

公司本部利润主要来源于投资净收益。2023 年，公司本部实现营业总收入 6.36 亿元，净利息支出（利息费用-利息收入）为 28.60 亿元，投资收益为 41.31 亿元，其中成本法核算的长期股权投资收益持续下降，主要系收到子公司分红减少所致，受此影响，公司本部取得投资收益收到的现金波动下降；利润总额为 16.32 亿元。

图表 22 • 2021—2023 年公司本部取得投资收益收到的现金情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
取得投资收益收到的现金	23.88	6.58	15.20

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

图表 23 • 2021—2023 年公司本部投资收益表现（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
成本法核算的长期股权投资收益	19.82	6.26	2.69
权益法核算的长期股权投资收益	3.77	0.73	0.84
处置长期股权投资产生的投资收益	1.98	19.04	34.84
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	0.20	0.10	0.20
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	--	--	2.74
合计	25.77	26.13	41.31

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2023 年底，公司本部全部债务为 1120.11 亿元，占合并口径全部债务的 33.47%。其中，短期债务为 650.00 亿元，占全部债务的 58.03%；全部债务资本化比率 78.07%，债务负担很重。

偿债能力方面，2023 年，公司本部经营活动现金净流入 4.48 亿元，取得投资收益收到的现金 15.20 亿元，收到其他与经营活动有关的现金 6.65 亿元（主要为子公司支付给本部的利息），无法覆盖分配股利、利润或偿付利息支付的现金 52.98 亿元，存在一定利息支付压力；截至 2023 年底，公司本部现金短期债务比为 0.08 倍，债务偿还还依赖再融资。

九、ESG 分析

公司注重安全生产与环保投入，积极履行作为国企的社会责任，治理结构和内控制度健全。整体来看，公司 ESG 表现较好，对其持续经营无负面影响。

环境方面，公司积极推动绿色低碳融入业务和运营管理全流程，建设环境友好型和资源节约型企业，并通过重点投资绿色产业、扩大绿色租赁资金投入规模等方式推动绿色实体产业发展；此外，公司大力布局光伏新能源赛道，致力于打造全国新能源产业领先企业。

社会方面，公司设置了合理完善的员工激励机制和培养体系，人员稳定性尚可；公司参与多项珠海市重大城市基础设施建设，在新兴科技领域投资规模显著，对于促进地方经济产业发展具有重要作用，社会贡献度很高。

治理方面，公司战略规划清晰，法人治理结构完善，内部规章制度和内控制度健全。

十、外部支持

1 支持能力

政府支持能力较强。

珠海市是中国五个经济特区之一，享有独特的政策优势。近年来，珠海市区域经济实力持续增强。根据《珠海市国民经济和社会统计公报》，2021—2023 年，珠海市分别实现地区生产总值（GDP）3881.75 亿元、4045.45 亿元和 4233.22 亿元，同比增速分别为 6.9%、2.3%和 3.8%。分产业看，第一产业增加值 69.71 亿元，比上年增长 5.1%，对地区生产总值增长的贡献率为 2.04%；第二产业增加值 1872.11

亿元，增长 4.7%，对地区生产总值增长的贡献率为 54.4%；第三产业增加值 2291.39 亿元，增长 3.0%，对地区生产总值增长的贡献率为 43.56%。三次产业的比例为 1.7：44.2：54.1。人均地区生产总值 17.03 万元，比上年增长 3.2%。

2023 年，珠海市固定资产投资同比下降 13.1%。分产业看，第一产业投资比上年下降 66.6%，第二产业投资增长 3.6%；第三产业投资下降 20.0%。细分产业看，房地产开发投资下降 32.7%；工业投资增长 3.4%。

2021—2023 年，珠海市分别实现一般公共预算收入 448.19 亿元、437.21 亿元和 482.51 亿元，同比增速分别 18.20%、-2.40%和 10.3%。2023 年，珠海市实现税收收入 300.29 亿元，增长 3.3%。同期，珠海市一般公共预算支出 671.86 亿元，下降 10.9%；珠海市财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）为 71.82%，自给率同比有所提升。

2 支持可能性

公司作为珠海市基础设施和城市运营、现代金融、高端服务业、战略新兴产业四大国资板块的主要经营主体，区域地位显著。近年来，公司获得珠海市国资委在资产注入等方面的有力支持，政府支持可能性很大。

公司作为珠海市基础设施和城市运营、现代金融、高端服务业、战略新兴产业四大国资板块的主要经营主体，区域地位显著。

2021 年起，珠海市国资委先后以货币资金形式向公司增加资本金人民币 158 亿元，公司资本实力有所提升。

2022 年 6 月 7 日，公司将资本公积 151.94 亿元全部转为注册资本，公司注册资本变更为 169.20 亿元，所有者权益稳定性得到提升。

2024 年 1 月，珠海市国资委拟将九洲控股整体无偿划转至公司，作为公司下属二级企业管理，进一步提升公司资产实力。

总体看，公司的国资背景、区域职能定位以及部分业务的专营性特征有利于其持续获得政府支持。

十一、评级结论

基于对公司经营风险、财务风险及外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 2-2 珠海华发集团有限公司主要财务数据及指标（合并口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	804.06	760.47	747.17	786.75
应收账款（亿元）	104.92	97.66	106.48	105.89
其他应收款（亿元）	47.88	56.49	68.64	72.17
存货（亿元）	2838.38	3194.95	3512.95	3579.93
长期股权投资（亿元）	442.04	548.44	557.77	603.08
固定资产（亿元）	157.84	177.71	223.00	222.31
在建工程（亿元）	44.94	70.46	39.96	43.96
资产总额（亿元）	5774.23	6504.04	7296.49	7528.34
实收资本（亿元）	14.22	169.20	169.20	169.20
少数股东权益（亿元）	895.25	1119.18	1234.79	1237.04
所有者权益（亿元）	1503.18	1685.25	1752.48	1757.53
短期债务（亿元）	823.03	923.70	1206.77	1285.30
长期债务（亿元）	1794.59	2073.84	2139.94	2258.40
全部债务（亿元）	2617.62	2997.53	3346.71	3543.70
营业总收入（亿元）	1419.43	1576.36	1756.87	360.37
营业成本（亿元）	1202.10	1355.16	1526.69	328.09
其他收益（亿元）	5.39	4.79	6.96	0.75
利润总额（亿元）	100.31	103.46	91.55	18.88
EBITDA（亿元）	155.43	158.11	157.29	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	1774.47	1967.20	1929.75	392.33
经营活动现金流入小计（亿元）	1928.02	2112.97	2095.10	416.97
经营活动现金流量净额（亿元）	425.45	462.64	598.68	-25.95
投资活动现金流量净额（亿元）	-818.75	-807.29	-1015.85	-114.41
筹资活动现金流量净额（亿元）	347.13	279.08	393.94	170.66
财务指标				
销售债权周转次数（次）	11.33	10.19	11.09	--
存货周转次数（次）	0.45	0.45	0.45	--
总资产周转次数（次）	0.27	0.26	0.25	--
现金收入比（%）	125.01	124.79	109.84	108.87
营业利润率（%）	11.98	11.11	9.84	7.16
总资本收益率（%）	2.57	2.24	1.87	--
净资产收益率（%）	4.52	4.22	2.99	--
长期债务资本化比率（%）	54.42	55.17	54.98	56.24
全部债务资本化比率（%）	63.52	64.01	65.63	66.85
资产负债率（%）	73.97	74.09	75.98	76.65
流动比率（%）	183.83	181.50	159.13	159.39
速动比率（%）	67.61	63.51	53.02	54.61
经营现金流动负债比（%）	17.42	17.09	18.08	--
现金短期债务比（倍）	0.98	0.82	0.62	0.61
EBITDA 利息倍数（倍）	1.23	1.13	1.06	--
全部债务/EBITDA（倍）	16.84	18.96	21.28	--

注：1. 华发集团 2024 年一季度财务报表未经审计；2. 其他流动负债中的有息债务已计入短期债务核算；3. 合并口径长期应付款、其他非流动负债中有息部分已计入长期债务计算；4. 2021—2024 年 3 月底，所有者权益中其他权益工具分别为 243.38 亿元、135.66 亿元、117.00 亿元和 113.31 亿元，未纳入有息债务核算
 资料来源：联合资信根据华发集团提供资料整理

附件 2-3 珠海华发集团有限公司主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资+平均合同资产)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资产收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) /营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) /流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+存放同业及其他金融机构款项+结算备付金+应收货币保证金+应收质押保证金+应收结算担保金+衍生金融资产+交易性金融资产+应收票据

短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+应付票据+吸收存款及同业存放+卖出回购金融资产+向中央银行借款

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 3-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 3-2 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

附件 3-3 资产支持票据信用等级设置及其含义

联合资信资产支持票据信用等级划分为三等九级，分别为：AAA_{sf}、AA_{sf}、A_{sf}、BBB_{sf}、BB_{sf}、B_{sf}、CCC_{sf}、CC_{sf}和 C_{sf}。除 AAA_{sf} 级、CCC_{sf} 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

各等级含义如下表所示。

级别设置	含义
AAA _{sf}	还本付息能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA _{sf}	还本付息能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A _{sf}	还本付息能力较强，较易受不利经济环境的影响，但违约概率较低
BBB _{sf}	还本付息能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB _{sf}	还本付息能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B _{sf}	还本付息能力很大程度上依赖良好的经济环境，违约概率很高
CCC _{sf}	还本付息能力高度依赖良好的经济环境，违约概率极高
CC _{sf}	还本付息能力很弱，基本不能偿还债务
C _{sf}	不能偿还债务