



华远地产股份有限公司  
HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD.

华远地产股份有限公司

北京市西城区北展北街11号华远企业中心11#楼



公开发行 2020 年公司债券（第一期）  
募集说明书  
（面向合格投资者）

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



中信证券股份有限公司  
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2020年3月20日

## 声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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、募集说明书及债券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。在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理

声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担连带赔偿责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其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、诉讼风险以及债券投资风险或投资收益等作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本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。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书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期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节“风险因素”所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

发行人提请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。发行人最近一期末净资产为 88.22 亿元（截至 2019 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 7.70 亿元（2016-2018 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），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。中诚信国际将于发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，如在此期间内发行主体发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，中诚信国际将就该项发布不定期跟踪评级结果。

二、发行人长期以来经营稳健、财务结构稳定，并非常注重负债结构及资金的管理。截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司合并口径的资产负债率分别为 74.81%、77.46%、82.74% 和 85.08%，总体来看，报告期内为满足项目建设开发投入的需要，公司债务融资规模较大，资产负债水平较高。虽然公司房地产开发项目处于经济发达地区和具有较大潜力的城市，市场前景好，产品质量高，变现能力较强，但如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，或者持续融资能力受到限制，将给公司偿债能力带来较大压力，从而使其业务经营活动受到不利影响。

三、房地产行业是一个需要大量资金投入的行业，且投入资金的周转周期较长，投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，且存货中的在建房地产项目流动性及变现能力较低，这使得房地产企业的存货金额大大高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司存货分别为 1,831,170.96 万元、2,121,769.04 万元、3,188,959.67 万元和 4,059,852.46 万元，占总资产的比例分别为 65.18%、61.76%、64.21% 和 68.65%。发行人存货

的变现能力直接影响着其资产流动性及短期偿债能力，如果发行人因在建项目开发 and 预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给其总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

四、房地产开发项目具有一定的时间周期，购置土地和前期工程等资金支出较大，但销售回笼的周期较长，因此对于扩张发展型的房地产企业，经营活动产生的现金流量净额较易出现负值。近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 215,470.93 万元、68,394.97 万元、-310,158.89 万元和-396,304.65 万元，2018 年度和 2019 年 1-9 月，由于当期项目投入增加、土地储备增加所致，经营活动产生的现金流量净额为负。若未来公司采用积极的项目拓展和开发策略，且公司销售回笼受到一定限制，则公司或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险。

五、目前，消费者普遍采用银行按揭贷款方式购房，开发商为购房人提供银行按揭贷款担保是商业银行向商品房购房人发放个人住房按揭贷款的必要条件。根据房地产行业的经营惯例，在购房人通过银行按揭贷款购买了商品房、支付了首期房款、并将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在房屋权属证明文件交银行保管之日前，银行会要求开发商为购房人的按揭贷款提供担保。截至 2018 年末，发行人为银行向商品房购买人发放的余额为 35.03 亿元抵押贷款提供保证。尽管住房按揭贷款违约率极低，而且在阶段性连带保证担保中公司承担担保责任的时间较短，但如果购房人在商品房办妥他项权证前无法继续偿还银行贷款，且其抵押物拍卖价款不足以偿还相关债务，其差额部分形成的损失将由公司承担。

六、截至 2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人合并口径的有息债务总余额分别为 2,844,875.48 万元和 3,628,707.19 万元。发行人有息债务中长短期债务较为平均，短期债务金额略高，但如未来宏观经济、行业政策、金融政策、区域市场情况发生变化，导致发行人房地产项目回款能力及再融资能力受到不利影响，发行人债务偿付压力可能增大，进而影响公司的偿债能力。

七、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，

债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资人持有的债券价值具有一定的不确定性。

八、一些无法控制情况的发生，包括恐怖袭击、自然灾害（地震、洪水、海啸、台风）、战争、动乱、传染病爆发、工人罢工等，会对受影响地与其他地区之间的客户需求造成不利影响，从而对发行人运营造成不利影响。

九、本公司将在本期发行结束后申请本期债券在上海证券交易所上市流通，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易和持续满足上交所的上市条件，从而可能影响债券的流动性。

十、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

十一、发行人为投资控股性企业，经营依赖子公司。2018 年度，发行人合并口径实现营业收入 683,135.58 万元，母公司口径未实现营业收入。房地产开发因项目分布区域较广，项目周期较长，为便于项目经营、财务管理，发行人主要通过其子公司开展经营。发行人无论在支付其与本期公司债券下的债务和其他债务相关的款项时，还是在为其下属房地产项目提供资金时，都在很大程度上依赖于这些子公司经营所获得的资金。如未来下属子公司出现项目销售迟滞、回款不畅等不利因素，将给发行人的经营和偿债能力带来一定不利影响。

十二、截至本募集说明书签署日，发行人控股股东华远集团所持有的发行人股份有 305,000,000 股处于质押状态，占其所持有发行人股份总数的 28.02%，占公司总股本的 13.00%。发行人控股股东质押所持有公司股份占比较高，如果所质押股份发生所有权转移情况，发行人将面临一定的控股股东变更风险。

十三、截至 2019 年 9 月末，发行人受限资产合计为 1,958,199.26 万元，主要构成为存货和长期股权投资，占发行人当期净资产的比例为 221.97%，公司受限资产主要用做银行借款的抵押物。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息

导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

十四、截至 2018 年末，发行人扣除预收款后的资产负债率为 68.34%，处于较高的水平，发行人债务以中长期公司债券及银行借款为主，债务结构良好，但如未来宏观经济、行业政策、金融政策、区域市场情况发生变化，导致发行人房地产项目回款能力及再融资能力受到不利影响，发行人债务偿付压力可能增大，进而影响公司的偿债能力。

十五、凡购买、认购或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视作自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的约定。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》所审议通过的决议，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持有人）均有同等约束力。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作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受其约束。

十六、本期债券在上海证券交易所面向符合《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》规定的合格投资者公开发行（国家法律、法规禁止购买者除外），不向公司股东优先配售。

十七、因涉及跨年度发行，本期债券名称调整为“华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）”，本期债券名称调整不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。

## 目 录

声 明	I
重大事项提示	III
第一节 发行概况	5
一、核准情况及核准规模	5
二、本期债券的主要条款	5
三、本期债券发行及上市安排	8
四、本期债券发行的有关机构	8
五、认购人承诺	11
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	11
第二节 风险因素	12
一、本期债券的投资风险	12
二、发行人的相关风险	13
第三节 发行人及本期债券的资信状况	30
一、本期债券的信用评级情况	30
二、信用评级报告的主要事项	30
三、发行人的资信情况	32
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	37
一、增信机制	37
二、偿债计划	37
三、偿债资金来源	37
四、偿债应急保障方案	38
五、偿债保障措施	38
六、发行人违约责任及争议解决机制	41
第五节 发行人基本情况	43
一、发行人基本信息	43



二、发行人设立及股本变化情况	44
三、发行人对其他企业的重要权益投资情况	54
四、发行人控股股东和实际控制人基本情况	63
五、发行人独立性情况	64
六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	66
七、发行人所在行业情况	75
八、发行人主营业务情况	91
九、发行人公司治理及组织架构情况	117
十、发行人关联交易情况	133
十一、发行人的信息披露事务及投资人关系管理	142
<b>第六节 财务会计信息</b>	<b>144</b>
一、最近三年及一期会计资料	144
二、最近三年及一期财务报表范围的变化情况	155
三、最近三年及一期主要财务指标	157
四、管理层讨论与分析	158
五、有息负债分析	181
六、其他重要事项	185
<b>第七节 募集资金运用</b>	<b>188</b>
一、本期债券募集资金规模	188
二、本期债券募集资金运用计划	188
三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响	189
四、相关信息披露机制	189
五、募集资金专项账户管理安排	189
六、关于本期债券募集资金使用的承诺	190
<b>第八节 债券持有人会议</b>	<b>191</b>
一、债券持有人行使权利	191
二、债券持有人会议规则的主要条款	191

<b>第九节 债券受托管理人</b>	<b>202</b>
一、债券受托管理人	202
二、《债券受托管理协议》的主要条款	202
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明</b>	<b>220</b>
<b>第十一节 备查文件</b>	<b>229</b>
一、备查文件内容	229
二、备查文件查阅地点	229
三、备查文件查阅时间	230

## 释 义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

### 一、普通词语

发行人、公司、本公司、华远地产	指	华远地产股份有限公司
董事会	指	华远地产股份有限公司董事会
监事会	指	华远地产股份有限公司监事会
股东大会	指	华远地产股份有限公司股东大会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
募集资金使用专户、偿债资金专户	指	发行人开立的专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿还的银行账户
债券受托管理人、受托管理人	指	中信证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	北京国枫律师事务所

审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
近三年	指	2016 年度、2017 年度和 2018 年度
近三年及一期、近三年及一期、报告期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月
募集说明书	指	《华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	《华远地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《华远地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
《募集资金及偿债资金监管协议》	指	《华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集资金及偿债资金监管协议》
账户及资金监管人	指	中国民生银行股份有限公司北京分行
《公司章程》	指	《华远地产股份有限公司章程》
本次公司债券、本次债券	指	根据发行人召开的董事会会议审议通过，面向合格投资者公开发行的不超过 18 亿元（含 18 亿元）的公司债券
本期公司债券、本期债券		华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部

监察部	指	中华人民共和国监察部
北京市工商局	指	北京市工商行政管理局
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
西城区国资委	指	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会
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）
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	指	人民币元，特别注明的除外

## 二、公司简称

华远集团	指	北京市华远集团有限公司
幸福实业	指	原“湖北幸福（集团）实业股份有限公司”，1998 年 5 月更名为“湖北幸福实业股份有限公司”
原北京华远	指	原“北京市华远地产股份有限公司”，已于 2008 年 6 月注销
名流投资	指	名流投资集团有限公司
名流置业	指	原“名流置业集团股份有限公司”，2014 年 2 月更名为“美好置业集团股份有限公司”
京泰投资	指	北京京泰投资管理中心
华远旅游	指	北京市华远国际旅游有限公司
首创阳光	指	北京首创阳光房地产有限责任公司
八号基金	指	Elite International Investment Fund VIII LP

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、核准情况及核准规模

1、2019 年 4 月 23 日，公司第七届董事会第十次会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券方案的议案》。

2、公司于 2019 年 5 月 16 日召开了 2018 年年度股东大会会议，审议通过本次债券发行相关议案。在股东大会的授权范围内，本次债券的发行规模确定为不超过人民币 18 亿元（含 18 亿元）。

3、经中国证监会于 2019 年 10 月 30 日印发的“证监许可（2019）2032 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 18 亿元的公司债券。发行人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。本次债券发行自中国证监会核准发行之日起二十四个月内完成。

### 二、本期债券的主要条款

1、发行主体：华远地产股份有限公司。

2、债券名称：华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）。

3、发行规模：本期债券发行规模不超过 14 亿元（含 14 亿元）。

4、债券期限：本期债券期限为 3 年期。

5、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率由发行人与主承销商根据询价结果协商确定。

6、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、发行价格：本期债券按面值平价发行。

8、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机

构的规定进行债券的转让等操作。

10、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 3 月 25 日。

11、付息债权登记日：本期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期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

12、付息日期：2021 年至 2023 年每年的 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。

13、到期日：2023 年 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。

14、兑付债权登记日：本期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。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

15、兑付日期：2023 年 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。

16、计息期限：本期债券的计息期限自 2020 年 3 月 25 日至 2023 年 3 月 24 日。逾期部分不另计利息。

17、还本付息方式及支付金额：本期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。本期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期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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

19、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

20、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。



21、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

22、发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

23、配售规则：簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间合格投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

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申购金额进行累计，当累计申购金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的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）的合格投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的合格投资者优先；参与网下询价的合格投资者在最终发行利率以下（含发行利率）的认购意向将优先得到满足。

簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

24、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

25、拟上市交易场所：上海证券交易所。

26、募集资金用途：公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还到期的公司债券。

27、募集资金专项账户：

账户名称：华远地产股份有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司北京阜成门支行

银行账户：631832457

大额支付系统号：305100001032

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

### 三、本期债券发行及上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020 年 3 月 20 日。

发行首日：2020 年 3 月 24 日。

预计发行期限：2020 年 3 月 24 日至 2020 年 3 月 25 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2020 年 3 月 24 日至 2020 年 3 月 25 日。

#### （二）本期债券上市安排

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

### 四、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人：华远地产股份有限公司

法定代表人：	杜凤超
住所：	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼
联系电话：	010-68036966
传真：	010-68037001
联系人：	张全亮

#### （二）主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

法定代表人：	张佑君
住所：	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
联系人：	姜琪、王翔驹、张藤一、潘韦豪、王婧玉、彭骁骐
联系电话：	010-60833561

传真：	010-60833504
-----	--------------

**（三）分销商：五矿证券有限公司**

法定代表人：	黄海洲
住所：	深圳市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心办公楼 47 层 01 单元
联系人：	王佩
联系地址：	北京市东城区朝阳门北大街 3 号五矿广场 B 座 603 室
联系电话：	13811540623

**（四）发行人律师：北京国枫律师事务所**

负责人：	张利国
住所：	北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层
联系人：	毛国权、曹亚娟
联系电话：	010-88004488/66090088
传真：	010-66090016

**（五）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：	朱建弟
住所：	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
经办会计师：	朱锦梅、高慧丽
联系电话：	010-68286868
传真：	010-88210608

**（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

负责人：	闫衍
------	----

住所:	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101
联系人:	李诗哲
联系电话:	15900854335
传真:	021-60330991

**(七) 偿债保障金专户和募集资金专户开户行：中国民生银行股份有限公司北京阜成门支行**

负责人:	冯波
地址:	北京市西城区阜外大街 2 号万通新世界广场 135 楼首层
联系人:	周颖
联系电话:	010-58560088
传真:	010-58568400

**(八) 公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所:	上海市浦东南路 528 号
总经理:	蒋锋
联系电话:	021-68808888
传真:	021-68804868

**(九) 公司债券登记机构：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 层
负责人:	聂燕
联系电话:	021-68870172
传真:	021-68870064

## 五、认购人承诺

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

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排。

## 六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书封面载明日期，本公司与本公司聘请的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 风险因素

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,在本次债券存续期内,市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长,可能跨越多个利率波动周期,市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后,发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期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期债券一定能够按照预期在上交所交易流通,且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此,本次债券的投资者在购买本期债券后,可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险,或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

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

#### （四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息。但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

### （五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且发行人在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

### （六）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经中诚信国际综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、资产负债率较高风险

发行人长期以来经营稳健、财务结构稳定，并非常注重负债结构及资金的管理。截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司合并口径的资产负债率分别为 74.81%、77.46%、82.74% 和 85.08%，总体来看，报告期内为满足项目建设开发投入的需要，公司债务融资规模较大，资产负债水平较高。虽然公司房地产开发项目处于经济发达地区和具有较大潜力的城市，市场前景好，产品质量高，变现能力较强，但如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，或者持续融资能力受到限制，将给公司偿债能力带来较大压力，从而使其业务经营活动受到不利影响。

## 2、短期偿债压力风险

截至 2019 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债为 637,804.72 万元，发行人货币资金余额 715,734.22 万元。发行人账面货币资金为短期偿债提供了一定的资金保障。但房地产经营资金需求较大，如出现项目销售迟滞、回款不畅或融资受限，将给发行人带来一定的短期偿债压力和资金压力。

## 3、资产流动性风险

房地产行业是一个需要大量资金投入的行业，且投入资金的周转周期较长，投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，且存货中的在建房地产项目流动性及变现能力较低，这使得房地产企业的存货金额大大高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司存货分别为 1,831,170.96 万元、2,121,769.04 万元、3,188,959.67 万元和 4,059,852.46 万元，占总资产的比例分别为 65.18%、61.76%、64.21% 和 68.65%。发行人存货的变现能力直接影响着其资产流动性及短期偿债能力，如果发行人因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给其总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

## 4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

房地产开发项目具有一定的时间周期，购置土地和前期工程等资金支出较大，但销售回笼的周期较长，因此对于扩张发展型的房地产企业，经营活动产生的现金流量净额较易出现负值。近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分



别为 215,470.93 万元、68,394.97 万元、-310,158.89 万元和-396,304.65 万元。若未来公司采用积极的项目拓展和开发策略，且公司销售回笼受到一定限制，则公司或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险。

#### 5、房地产项目收入结算不稳定的风险

由于房地产项目具有开发周期较长的特点，且公司的房地产业务正处于成长期，房地产项目销售回款以及收入和利润的结算在各个会计期间之间分布不均衡，使得公司的财务状况和经营业绩在不同的会计期间表现出较大的差异，不利于投资者和债权人对公司真实财务状况和业绩水平的判断，可能致使投资者和债权人的投资意愿降低，增加公司的融资风险。

#### 6、预收账款的风险

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司预收款项分别为 529,710.94 万元、336,675.29 万元、715,372.65 万元和 1,131,273.59 万元。由于房地产行业销售房地产商品的销售模式和会计确认的特殊性，按照相关规定，预收账款为公司进行商品房预售时收取的相关房款，在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明后收入才能最终实现。如果公司所开发产品不能按协议约定条件交付使用，存在对方要求退还已预付款项的可能，公司将可能因此面临支付压力以及被对方索赔的风险。

#### 7、销售按揭担保风险

目前，消费者普遍采用银行按揭贷款方式购房，开发商为购房人提供银行按揭贷款担保是商业银行向商品房购房人发放个人住房按揭贷款的必要条件。根据房地产行业的经营惯例，在购房人通过银行按揭贷款购买了商品房、支付了首期房款、并将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在房屋权属证明文件交银行保管之日前，银行会要求开发商为购房人的按揭贷款提供担保。截至 2018 年末，发行人为银行向商品房购买人发放的余额为 35.03 亿元抵押贷款提供保证。尽管住房按揭贷款违约率极低，而且在阶段性连带保证担保中公司承担担保责任的时间较短，但如果购房人在商品房办妥他项权证前无法继续偿还银行贷款，且其抵押物拍卖价款不足以偿还相关债务，其差额部分形成的损失将由公司承担。

## 8、再融资风险

近三年及一期，发行人筹资活动现金流入的金额分别为 870,466.57 万元、817,480.00 万元、1,157,415.89 万元和 1,532,302.24 万元。房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的周期，公司主要依靠银行贷款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设，且资本市场的融资存在不确定性。尽管公司与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅，但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额通过股权、债权再融资筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的经营业绩造成不利影响。

## 9、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司存货分别为 1,831,170.96 万元、2,121,769.04 万元、3,188,959.67 万元和 4,059,852.46 万元，占总资产的比例分别为 65.18%、61.76%、64.21%和 68.65%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2018 年末，公司计提了 169.11 万元的存货跌价准备。若未来房地产行业不景气，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

## 10、未分配利润占比较高风险

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司未分配利润分别为 284,896.07 万元、339,316.57 万元、385,886.96 万元和 387,626.84 万元，占所有者权益分别为 40.25%、43.83%、45.02%和 43.94%。若发行人未来决定实施部分盈余分配，将增加公司现金流出，降低资产流动性，且可能造成公司所有者权益下降，对公司的偿债能力带来一定的负面影响。

## 11、受限资产金额较大风险

截至 2018 年末，发行人所有权受限资产金额为 143.45 亿元，占净资产的比例为 167.36%，其中货币资金为 4.48 亿元，存货 131.87 亿元。公司受限资产主要用做银行借款的抵押物。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的

方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

#### 12、有息债务规模较大风险

截至 2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人合并口径的有息债务总余额分别为 2,844,875.48 万元和 3,236,294.69 万元，有息债务规模较大。发行人有息债务以中长期公司债券及银行借款为主，债务结构良好，但如未来宏观经济、行业政策、金融政策、区域市场情况发生变化，导致发行人房地产项目回款能力及再融资能力受到不利影响，发行人债务偿付压力可能增大，进而影响公司的偿债能力。

#### 13、未使用金融机构授信额度较小风险

截至 2019 年 9 月末，发行人金融机构授信总额为 206.17 亿元，其中已使用授信额度 155.73 亿元，有效未使用授信余额 47.62 亿元，可使用授信额度较小。发行人作为 A 股上市公司，与各金融机构保持良好合作关系，在资本市场股权、债权直接融资能力较强，但如未来受政策、行业等因素影响导致发行人直接融资渠道受限或项目回款迟滞，发行人现有的可用授信额度可能无法及时满足资金需求，进而对日常经营带来不利影响。

#### 14、合并范围变化频繁风险

报告期内，发行人合并范围变化频繁，主要原因一方面系房地产开发因项目分部区域较广，项目周期较长，为便于项目经营、财务管理，发行人通过设立城市公司、项目公司的方式经营下属房地产项目，另一方面系公司通过收购的方式获取房地产项目。合并范围的扩大及频繁变化使得公司在跨区域管理、财务管理等方面难度有所增加，如管理不善可能对公司的经营带来一定不利影响。

#### 15、应交税费余额较大风险

截至 2019 年 9 月末，发行人应交税费余额 77,609.80 万元，主要系发行人已计提尚未缴纳的税费，包括增值税、企业所得税及土地增值税等，故体现为期末余额。发行人应交税费规模较大，如果应交税费继续扩大，公司缴纳税款较多，会产生相关风险。

## 16、有息债务集中到期风险

截至 2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人合并口径的有息债务总余额分别为 2,844,875.48 万元和 3,236,294.69 万元，其中一年内到期的非流动负债分别为 887,074.30 万元和 637,804.72 万元，如果未来发行人回款出现困难，或融资出现障碍，将对发行人资金偿付造成困难。

### （二）经营风险

#### 1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

#### 2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

#### 3、市场竞争风险

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。公司的竞争对手

主要是大型知名的全国性开发商。公司主要的项目开发地如北京等地区的房地产市场环境由于激烈的竞争而发生着巨大的变化，这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应，若调整不及时，公司可能面临销售业绩下降等不利局面，存在一定市场竞争风险。

#### 4、项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征。一个完整的房地产项目运作和开发过程包括土地出让或转让、融资、设计、工程地质勘察、设计与勘察设计成果审核、招标代理、施工、监理、材料设备供应、质量检测、销售委托、购房等合同或协议签约、履约过程，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。项目开发流程复杂，导致项目控制难度较大，对开发商的项目管理能力有较高要求。如果任何环节出现问题，如产品定位存在偏差、政府行业政策变化、工程施工方案选定不科学、合作单位配合不力等，都可能会导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

#### 5、销售风险

目前个人购房者已成为市场需求主流，个人需求日趋多样化和个性化，对房地产开发商的产品和服务的要求越来越高。如果公司今后开发的项目在项目定位及规划设计方面不能满足购房者需求，则存在产品滞销的风险。

在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。公司也不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售周期偏长风险。公司房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来不断增长，若市场环境发生不利变化，或者公司销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时出售而面临销售周期过长风险。

#### 6、土地储备风险

公司主要从事房地产开发业务。对于房地产企业而言，土地是最重要的生产

资源。公司的持续发展有赖于不断地获得新的土地资源。随着房地产行业竞争日趋激烈，公司在取得新土地储备的过程中可能面临土地政策和市场竞争的风险，加大了公司获取新的土地储备的难度，可能会影响公司的可持续开发，造成公司经营业绩波动。

#### 7、区域集中、市场竞争激烈风险

发行人业务区域较为集中，主要分布在北京、西安、长沙、广州、天津等地区，项目集中度较高。如该区域房地产市场需求或房地产价格发生变化，则将直接对公司的经营业绩产生影响。同时，由于上述城市房地产市场的快速发展，亦吸引了诸多国内知名开发商进入该市场，使公司面临激烈的市场竞争。

#### 8、工程质量风险

公司在房地产项目开发过程中，如果楼宇的施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害。公司一般将项目开发过程以发包的方式，交由其他单位负责施工及监理，公司主要负责监督管控，如果出现由于管理的不到位或承包商未能保证项目的开发进度和开发质量的情况，也会给公司带来产品质量风险。

#### 9、经营依赖子公司风险

2018 年度，发行人合并口径实现营业收入 683,135.58 万元，母公司口径未实现营业收入。房地产开发因项目分部区域较广，项目周期较长，为便于项目经营、财务管理，发行人主要通过其子公司开展经营。发行人无论在支付其与本期公司债下的债务和其他债务相关的款项时，还是在为其下属房地产项目提供资金时，都在很大程度上依赖于这些子公司经营所获得的资金。如未来下属子公司出现项目销售迟滞、回款不畅等不利因素，将给发行人的经营和偿债能力带来一定不利影响。

#### 10、房地产项目用地超期开发被回收的风险

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，且土地闲置费不得列入生

产成本；未动工开发满两年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。截至 2019 年 9 月末，发行人不存在因违反相关规定被政府无偿收回国有建设用地使用权的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属房地产项目未能按规定期限动工开发，将面临房地产项目用地超期开发被回收的风险。

#### 11、项目合作开发风险

发行人下属部分项目采取与其他房地产公司合作开发的模式，选择的合作方主要为品牌影响力大、业务经验丰富、可与发行人实现优势互补的知名房地产企业。但如未来因行业、政策、经营等因素，合作方在资金投入、人员投入、品牌投入等方面无法履行合作协议约定，可能对合作项目的推进以及后续的销售带来影响，进而给公司的业务带来不利影响。

#### 12、签约销售面积和收入下降风险

2018 年度，公司分别完成房地产项目签约销售面积和签约销售额 95.39 万平方米和 120.45 亿元，同比增长 43.01% 和 56.02%。2018 年度，公司实现营业收入 68.31 亿元，同比下降 31.02%，主要系当年项目结转收入减少所致。如果未来受政策收紧的影响加剧，发行人签约面积和签约销售额发生下降，将会对发行人盈利产生不利影响。

#### 13、部分区域项目去化压力较大风险

截至 2018 年末，发行人存货账面金额为 318.90 亿元，其中已竣工项目开发产品 46.64 亿元，占比 14.63%，已竣工项目中西安、长沙、重庆地区占比较大且部分项目竣工时间较早，未来如果局部地区房地产市场出现波动、市场政策趋紧，发行人将会面临较大的去化风险。

#### 14、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加

强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

### （三）管理风险

#### 1、人才流失风险

公司所处的房地产开发、房地产金融与资产管理行业均为人才密集性行业，业务的拓展与员工的能力、素质、经验有较大的相关性。多年来，公司经过不懈努力，打造了相应业务领域的优秀团队，但由于人才市场竞争激烈，如果公司的激励机制、发展速度、发展前景等落后于同业，公司将会面临人才流失，导致业务发展受限、管理水平下降的风险。

#### 2、公司业务快速拓展所引致的风险

公司近几年来经营情况良好，规模、业绩等方面得到稳步提高。未来几年，公司仍将继续保持良好发展的趋势。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。公司未来将继续积极采取股权收购等方式在更多区域获取更多的项目资源，倘若公司未能建立规范有效的控制机制，在人力资源保障、风险控制、项目管理、子公司管理等方面不能及时跟上，将会对公司业务开展、公司品牌产生一定影响。

#### 3、突发事件引发的治理结构变化风险

公司按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行



相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

#### 4、关联交易风险

报告期内，公司与华远集团等关联方存在一定数量的关联交易及关联方资金往来，并已严格按照相关法律法规要求与关联方签署了关联交易协议并履行了必要的审批程序，相关关联交易均按照市场公允价格进行定价。尽管相关关联方已做出承诺，将继续规范和减少关联交易，但如果未来关联交易不能按照公允原则进行定价并严格执行，存在关联方通过关联交易损害公司利益的潜在风险，从而对公司的财务状况及经营业绩产生不利影响。

#### 5、跨区域管理风险

房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境。公司目前房地产开发项目主要分布于北京、长沙、西安、广州、天津等地，分布城市较多，存在一定的跨区域管理风险。

#### 6、声誉风险

良好的声誉是房地产企业持续良好经营的基础，凭借多年发展，发行人在业务所在区域树立了良好声誉和口碑，华远地产品牌影响力和品牌价值不断提升。但如未来因管理不善或项目质量出现问题等原因导致公司声誉受损，可能会对公司的经营带来不利影响。

#### 7、发行人控股股东的股票质押比例较高的风险

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东华远集团所持有的发行人股份有 305,000,000 股处于质押状态，占其所持有发行人股份总数的 28.02%，占公司总股本的 13.00%。发行人控股股东质押所持有公司股份占比较高，如果所质押股份发生所有权转移情况，发行人将面临一定的控股股东变更风险。

### （四）政策风险

## 1、针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 5 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的通知》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2007 年 1 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010 年，政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2010 年 1 月 21 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年 4 月 27 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住房和城乡建设部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，

国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住房和城乡建设部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 3 月 1 日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

2015 年下半年以来，国家为了稳增长及房地产行业的去库存，出台了一系列宽松政策。2015 年 8 月 19 日，住建部、商务部、外汇局等六部委联合发布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》，对有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，进一步敞开境外资本入市通道，稳定各类住房消费。2015 年 8 月 27 日，住建部、财政部、中国人民银行联合发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，规定对于拥有 1 套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至 20%。2015 年 9 月 30 日，住建部、财政部、央行联合发布《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，规定提高贷款额度、拓宽资金筹集渠道，并将贷款期限延长至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款年限 30 年。2015 年 9 月 24 日，央行、银监会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，将非限购城市首套房商业贷款的首付比例下调至 25%。2016 年 2 月 1 日，央行、银监会联合发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，将非限购城市首套房和二套房商业贷款的首付比例分别下调至最低 20% 和 30%。2016 年 2 月 17 日，财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144 平

米以上首套房、90 平方米以下和以上的二套房的契税税率分别降至 1.5%、1% 和 2%，并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为 2 年。

2017 年 4 月，住房城乡建设部、国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知（建房[2017]80 号），坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，提出合理安排住宅用地供应，科学把握住房建设和上市节奏，加大住房保障力度，强化地方主体责任。

2017 年 11 月 6 日，住房城乡建设部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作。其中包括：严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资；严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务；严禁违规提供房地产场外配资；严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

2017 年 12 月 27 日，住建部、财政部、中国人民银行、国土资源部联合印发了《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》规定，住房公积金管理中心要规范贷款业务流程，压缩审批时限，自受理贷款申请之日起 10 个工作日内完成审批工作。受托银行要及时受理职工住房公积金贷款申请和办理相关委托贷款手续，住房公积金管理中心要加强对受托银行的业务考核。

2017 年 12 月 18 日-20 日召开的中央经济工作会议，对房地产行业的表述为：加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。

2017 年 12 月 26 日，全国住房城乡建设工作会议要求深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场，推进国有租赁企业的建设，充分发挥对市场的引领、规范、激活和调控作用。支持专业化、机构化住房租赁企业发展，加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## 2、信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直是影响房地产行业发展的关键因素之一。因此，贷款基准利率、存款准备金率、房地产开发贷款政策和购房按揭贷款政策将对房地产业发展产生重大影响。

贷款基准利率和存款准备金率是影响房地产信贷供给与需求的重要政策变量。贷款基准利率上调，一方面将抑制购房者对银行按揭贷款的需求，对房地产消费需求产生不利影响；另一方面将增加发行人的资金成本，进而限制发行人正常运营开发以及业务拓展。存款准备金率上调则将减少金融市场整体资金供给，加大购房者贷款和房地产企业融资的难度，限制房地产市场的发展。

目前，我国的房地产开发贷款管理制度对房地产企业资质、项目资本金、贷款抵押物有较高要求，对贷款使用用途和贷款期限有一定限制。如果未来我国房地产开发贷款要求进一步提高或限制进一步增加，可能对房地产企业的融资难度与融资成本产生不利影响，进而制约房地产企业的开发能力。

自 2014 年以来，为促进房地产行业平稳健康发展，我国出台了多项政策：央行下调首套房及二套房首付款比例，多次下调存款准备金率及基准存贷款利率，上述政策的出台有助于降低消费者的购房成本、促进房地产销售。如果未来这些政策发生变化，将对发行人产品销售带来一定风险。

## 3、土地政策变化的风险

近年来，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了对房地产行业的宏观调控，先后公布了《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等文件，通过从紧控制新增建设用地、规范土地出让收支管理、约束拍地首付款比例及土地出让金缴纳期限等措施影响土地供应。如果未来上述土地政策发生重大变动，

例如土地供给速度或出让金缴纳政策进行调整等，均可能对发行人的房地产开发业务造成重大影响。

#### 4、税收政策变化的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求。这将对房地产市场和公司产品的销售产生阻碍。

此外，预期未来房产税征收范围将进一步扩大，如果公司对自身的业务发展战略不能及时作出调整，将对公司的盈利能力及未来发展产生较大的影响。

#### 5、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

#### 6、限购政策变化的风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

#### 7、购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购

房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

#### 8、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，在所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

## 第三节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

根据中诚信国际出具的《华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA。

### 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

经中诚信国际综合评定，本公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。经中诚信国际评定“华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）”信用等级为 AA，该级别反映了本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

#### （二）评级报告的内容摘要

中诚信国际肯定了较为雄厚的股东背景及持续的股东支持、较高的品牌影响力、待结算资源丰富、土地储备较为充足和融资渠道畅通、备用流动性较为充足等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到房地产行业调控政策持续、债务规模增速较快、财务杠杆水平较高以及面临一定的资本支出压力等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

#### 1、正面

（1）较为雄厚的股东背景及持续的股东支持。公司控股股东为北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”），实际控制人是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”），股东背景较为雄厚。公司作为西城区国资委旗下主要房地产业务运营主体之一，近年来持续在业务资源、资金周转及融资担保等方面得到华远集团的支持。



（2）较高的品牌影响力。华远地产作为国内最早从事房地产开发的企业之一，在北京、长沙、西安等地形成了“华远”品牌，累积了丰富的项目开发经验及良好的市场声誉。

（3）待结算资源较为丰富，土地储备较为充足。截至 2018 年末，公司预收账款为 71.54 亿元，占当年营业收入比重为 104.73%，待结算资源较为丰富，可为未来短期内的经营业绩提供一定的保障。此外，截至 2019 年 9 月末，公司土地储备面积为 432.07 万平方米，土地储备面积有所增长，整体较为充足。

（4）融资渠道顺畅，备用流动性较为充足。作为 A 股上市企业，公司融资渠道多样且顺畅，与金融机构亦保持良好合作关系，并拥有一定银行授信额度，备用流动性较为充足。

## 2、关注

（1）房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化或将对公司经营战略的实施提出更高要求。

（2）债务规模增长较快，财务杠杆处于较高水平。随着公司在建项目的推进和土地储备的增加，公司融资需求不断提升，债务规模亦快速增长。2016~2019 年 9 月末，公司总债务规模分别为 125.75 亿元、175.23 亿元、284.49 亿元和 323.63 亿元，净负债率分别为 100.05%、131.92%、214.35% 和 285.72%，均保持较快增长。

（3）资本支出压力。截至 2019 年 9 月末，公司在建项目预计总投资金额为 565.31 亿元，累计已投资 379.72 亿元，尚需投入 185.59 亿元。同时考虑到公司仍有较大规模的拟建项目以及土地支出计划的持续推进，其或将面临一定的资本支出压力。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，

自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用评级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等要素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，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。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用评级或公告信用评级暂时失效。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要金融机构的授信情况

发行人在各家商业银行信用评级较高，得到了多家银行的授信。截至 2019 年 9 月末，发行人在各家银行授信总额为 206.17 亿元，其中已使用额度 155.73 亿元，未使用授信额度 47.62 亿元，具体情况如下：

单位：万元

金融机构名称	授信总额	已使用授信额度	有效未使用授信额度
中国银行天津津南支行	59,000.00	57,800.00	-
东亚银行北京分行	60,000.00	60,000.00	-
浙商银行北京分行	50,000.00	40,000.00	-
平安银行广州分行	250,000.00	133,970.00	116,030.00

金融机构名称	授信总额	已使用授信额度	有效未使用授信额度
长安银行西安经济技术开发区支行	73,100.00	73,100.00	-
中国工商银行重庆南岸支行	71,000.00	71,000.00	-
中国建设银行佛山市分行	79,000.00	79,000.00	-
北京银行北辰支行	240,000.00	105,000.00	135,000.00
华宝信托	100,000.00	92,450.00	7,550.00
交通银行天津分行	90,000.00	70,000.00	20,000.00
生命保险资产管理有限公司	105,000.00	88,000.00	-
华润深国投信托	80,000.00	80,000.00	-
中国光大银行长沙新华支行	70,000.00	70,000.00	-
中国银行广州荔湾支行	95,000.00	85,785.13	9,214.87
中国银行长沙芙蓉支行	48,000.00	48,000.00	-
建设银行长沙河西支行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
中国工商银行重庆分行	90,000.00	60,000.00	30,000.00
中国工商银行有限公司宁夏区分行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
华夏银行银川分行	50,000.00	50,000.00	-
江苏银行北京亦庄支行	100,000.00	100,000.00	-
广发银行北京分行	126,600.00	126,600.00	-
招商银行石家庄分行	70,000.00		70,000.00
中国建设银行重庆沙坪坝支行	55,000.00	16,600.00	38,400.00
<b>合计</b>	<b>2,061,700.00</b>	<b>1,557,305.13</b>	<b>476,194.87</b>

**（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象**

发行人在最近三年及一期与主要客户发生的业务往来中，未曾有严重违约情况。

**（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况**

**1、最近三年及一期，发行人发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况**

截至 2019 年 9 月末，发行人发行的债券、其他债务融资工具如下：

单位：亿元

债务简称	起息日	到期日	债券期限	余额	偿还情况
17 华远地产 MTN001	2017.10.18	2022.10.18	3+2 年	15.00	按期付息
17 华远地产 MTN002	2017.11.20	2022.11.20	3+2 年	13.00	按期付息
华远地产 11% N2021	2018.11.16	2021.11.16	2+1 年	2.00USD	-

18 华远 01	2018.12.14	2021.12.14	2+1 年	15.00	-
19 华远 01	2019.1.25	2022.1.25	2+1 年	15.00	-
19 华远 02	2019.3.25	2022.3.25	2+1 年	10.00	-
19 华远 03	2019.6.6	2022.6.6	2+1 年	10.00	-
19 华远地产 SCP001	2019.10.28	2020.7.24	0.75 年	10.00	-
19 华远地产 SCP002	2019.11.11	2020.8.7	0.75 年	5.00	-
20 华远地产 SCP001	2020.3.6	2020.9.2	0.5 年	5.00	-
华远地产 8.5% N2021	2019.3.27	2021.9.27	2.5 年	3.00USD	-
19 华远地产 CP001	2019.3.27	2022.3.26	3 年	5.00	-
华远盈都商业 A	2017.01.24	2035.02.14	3+3+3+3+3+3 年	2.845	按付息
华远盈都商业 B	2017.01.24	2035.02.14	3+3+3+3+3+3 年	4.36	按付息
华远盈都商业 C	2017.01.24	2035.02.14	3+3+3+3+3+3 年	0.10	按付息

华远地产股份有限公司 2018 年度第一期短期融资券（债券简称：18 华远地产 CP001，规模 15 亿元，期限 1 年）已于 2019 年 11 月 27 日兑付本息。

截至募集说明书签署日，除上述情况外，发行人无其他直接债务融资情况。

2、最近三年及一期，发行人子公司发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人子公司未发行过债券或其他债务融资工具。

3、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券明细如下：

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	14 华远债	2015.04.27	-	2020.04.27	5	14.00	5.24	14.00
2	18 华远 01	2018.12.14	2020.12.14	2021.12.14	2+1	15.00	7.50	15.00
3	19 华远 01	2019.01.25	2021.01.25	2022.01.25	2+1	15.00	6.65	15.00
4	19 华远 02	2019.03.25	2021.03.25	2022.03.25	2+1	10.00	6.50	10.00
5	19 华远 03	2019.06.05	2021.06.06	2022.06.06	2+1	10.00	6.00	10.00
<b>公司债券小计</b>						<b>64.00</b>		<b>64.00</b>
6	19 华远地产 CP001	2019.03.25	-	2020.03.26	1	5.00	3.94	5.00
7	17 华远地产 MTN001	2017.10.16	2020.10.18	2022.10.18	3+2	15.00	5.50	15.00
8	17 华远地产 MTN002	2017.11.16	2020.11.20	2022.11.20	3+2	13.00	6.13	13.00
9	19 华远地产 SCP001	2019.10.24	-	2020.07.24	0.75	10.00	4.10	10.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
10	19 华远地产 SCP002	2019.11.07	-	2020.08.07	0.75	5.00	4.06	5.00
11	20 华远地产 SCP001	2020.03.04	-	2020.09.02	0.50	5.00	3.23	5.00
<b>债务融资工具小计</b>						<b>53.00</b>		<b>53.00</b>
12	华远盈都商业 A	2017.01.23	2020.01.24	2035.02.14	3+3+3+3+3+3	2.90	5.80	2.85
13	华远盈都商业 B	2017.01.23	2020.01.24	2035.02.14	3+3+3+3+3+3	4.36	6.30	4.36
14	华远盈都商业 C	2017.01.23	2020.01.24	2035.02.14	3+3+3+3+3+3	0.10	6.49	0.10
15	华远地产 8.5% N2021	2019.03.27	-	2021.09.27	2.5	3.00USD	8.50	3.00USD
16	华远地产 11% N2021	2018.11.16	2020.11.16	2021.11.16	2+1	2.00USD	11.00	2.00USD
<b>其他小计</b>						<b>41.67</b>		<b>41.62</b>
<b>合计</b>						<b>158.67</b>		<b>158.62</b>

注：公司 2018 年 11 月 16 日发行 2 亿美元海外债，尚在存续期；2019 年 3 月 27 日发行 3 亿美元海外债，尚在存续期。上表中债券发行规模及余额合计为按照 2019 年 12 月 3 日汇率折合人民币数值计算。

#### （四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司公开发行的公司债券、企业债券累计余额为 14 亿元，本期债券发行完成后，发行人累计公开发行一般公司债券、企业债券余额为 28 亿元，占公司截至 2019 年 9 月末净资产（合并报表中股东权益合计）的 31.74%，未超过 40%。

#### （五）主要财务指标

##### 发行人主要财务指标

主要财务指标	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.76	1.65	2.34	2.00
速动比率（倍）	0.38	0.49	0.76	0.64
资产负债率（%）	85.08	82.74	77.46	74.81
EBITDA 利息保障倍数	0.37	0.96	2.43	1.49
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上表 EBITDA 指标计算未包括资本化利息部分。若考虑资本化利息，发行人最近三年及一期 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.48、3.27、1.92 和 1.30。

（1）流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率= (流动资产-存货净额) /流动负债

(3) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%

(4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

(5) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/ (计入财务费用利息支出+资本化利息支出)

(6) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%

(7) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息支出×100%

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

本期公司债券未安排增信机制。

### 二、偿债计划

#### （一）利息的支付

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期内每年的 3 月 25 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

#### （二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日为 2023 年 3 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2、债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在主管部门指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在指定媒体上发布的兑付公告中予以说明。

### 三、偿债资金来源

发行人主营业务产生的现金流量是按时偿还本期债券本息的主要还款来源。近几年发行人财务状况表现良好，具有较强的偿债能力。2016-2018 年度，发行

人营业收入分别为 760,840.99 万元、990,378.69 万元和 683,135.58 万元，实现净利润分别为 77,332.20 万元、115,222.63 万元和 73,496.38 万元。同期，发行人经营活动现金流净额分别为 215,470.93 万元、68,394.97 万元和-310,158.89 万元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

## 四、偿债应急保障方案

### 1、货币资金充足

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司货币资金分别为 549,341.48 万元、730,978.49 万元、1,007,561.39 万元和 715,734.22 万元，占总资产的比例分别为 19.55%、21.28%、20.29%和 12.10%，对公司偿债提供了有力的保障。

### 2、部分流动资产变现能力较强

发行人可变现流动资产主要为其他应收款、存货等。截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司流动资产合计分别为 2,683,813.26 万元、3,140,477.63 万元、4,533,426.91 万元和 5,163,457.59 万元，占总资产的比例分别为 95.53%、91.42%、91.28%和 87.31%，对公司偿债提供了有力的保障。

### 3、授信渠道畅通及充足的授信

发行人在各家商业银行信用评级较高，得到了多家银行的授信。截至 2019 年 9 月末，发行人金融机构授信总额为 206.17 亿元，其中已使用授信额度 155.73 亿元，有效未使用授信余额 47.62 亿元。各银行为发行人提供了授信额度支持，发行人在保持合理的资产负债结构前提下，银行借款可以作为发行人在突发情况下偿还公司债券本息的应急保障。

### 4、其他融资渠道丰富

发行人除在多家商业银行具有较为充足的授信外，还通过发行债务融资工具进行融资，发行人为上市公司，股权融资渠道通畅。

## 五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿



付做出一系列安排，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

#### **（一）制定《债券持有人会议规则》**

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### **（二）设立专门的偿付工作小组**

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

#### **（三）制定并严格执行资金管理计划**

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### **（四）充分发挥债券受托管理人的作用**

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

### （五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：未按照募集说明书的规定按时、足额偿付本期债券的利息和/或本金；预计到期无法按时、足额偿付本期债券利息和/或本金；经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；主要资产被查封、扣押、冻结；出售、转让主要资产或发生重大资产重组；放弃债权、财产或其他导致发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发生未能清偿到期债务的违约情况；涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；本公司或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或者重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；主体或债券信用评级发生变化；其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

本公司将在本期债券存续期内的每一个会计年度结束之日起四个月内，和每一个会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，记载内容按照上海证券交易所相关规定执行。

### （六）设置专项偿债账户

发行人开设了募集资金专项账户，并签署了《账户监管协议》，账户监管人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。同时，发行人指派专门部门负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。此外，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

### （七）发行人承诺

根据本公司董事会和股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，公司股东大会授权董事会或董事会转授权人士在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本次发行公司债券的本息时，根据中国法律、法规及监管部门等的要求，将至少采取如下偿债保障措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

## 六、发行人违约责任及争议解决机制

### （一）构成本期债券违约的情形

公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。发行人构成违约的情形包括：

- 1、在本期公司债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金，且该种违约情形持续超过 30 日仍未得到纠正；
- 2、发行人未能偿付本期公司债券的到期利息或未能清偿本期债券加速清偿时的应付利息，且该违约情形持续超过 30 日仍未得到纠正；
- 3、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

### （二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

### （三）争议解决机制

公司债券发生违约后的任何争议，双方应通过友好协商解决。双方协商不成的，该争议应提交受托管理人住所地人民法院解决。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

中文名称:	华远地产股份有限公司
英文名称:	HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD
法定代表人:	杜凤超
成立日期:	1992 年 2 月 8 日
注册资本:	人民币 2,346,100,874.00 元
实缴资本:	人民币 2,346,100,874.00 元
注册地址:	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼
办公地址:	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼
邮政编码:	100044
信息披露事务负责人:	张全亮
信息披露联络人	张全亮
联系电话:	010-68036966
传真:	010-68037001
所属行业:	房地产
经营范围	房地产开发、销售商品房；施工总承包、专业承包；物业管理；老旧城区危房成片改造；土地开发；出租办公用房；出租商业用房；销售建筑材料、机械电器设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、制冷空调设备；信息咨询

	（不含中介服务）；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可；应到市商务委备案。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
统一社会信用代码：	911100001836721320

## 二、发行人设立及股本变化情况

### （一）发行人历史沿革

#### 1、公司设立情况

公司的前身为湖北幸福（集团）实业股份有限公司。1992年12月，经湖北省经济体制改革委员会《关于成立湖北幸福（集团）实业股份有限公司的批复》（鄂改[1992]46号文）批准，在幸福集团公司所属核心企业-湖北省潜江市幸福服装厂（以下简称“幸福服装厂”）股份制改造的基础上成立。根据湖北省人民政府于1996年4月22日出具的《省人民政府关于下达湖北幸福（集团）实业股份有限公司1995年度社会公众股规模的通知》（鄂政函[1996]38号）和于1996年8月5日出具的《省政府关于设立湖北幸福（集团）实业股份有限公司的批复》（鄂政函[1996]85号），幸福集团公司、深圳中农信投资实业公司、湖北省国际信托投资公司、湖北环保（集团）股份有限公司及湖北省潜江市制药厂作为发起人，以社会募集方式设立湖北幸福（集团）实业股份有限公司。

设立时，公司总股本为8,000万股，其中发起人股为6,000万股，占总股本的75%，幸福集团公司以幸福服装厂截至1995年9月30日的净资产8,709.6121万元折为5,613.3024万股，占总股本的70.16%；其余四家发起人分别出资150万元，折成96.6744万股，分别占总股本的1.21%。

#### 2、首次公开发行 A 股并上市

根据证监会于 1996 年 8 月 13 日出具的《关于湖北幸福（集团）实业股份有限公司（筹）申请公开发行股票批复》（证监发字[1996]155 号）及《关于同意湖北幸福（集团）实业股份有限公司（筹）采用“上网定价”方式发行 A 股的批复》（证监发字[1996]156 号），1996 年 8 月 20 日，幸福实业向社会公开发行人民币普通股 2,000 万股（其中 200 万股向职工配售）。

经证监会证监发字[1996]155 号文批准，并经上交所[上证上（1996）字第 072 号文]审核同意，幸福实业向社会公开发行的 1,800 万股于 1996 年 9 月 9 日在上交所挂牌交易，其余 200 万股职工股于 1997 年 3 月 11 日在上交所挂牌交易。

1996 年 9 月，幸福实业取得了湖北省工商行政管理局颁发的注册号为“4200001000184”的企业法人营业执照，幸福实业股权结构如下：

股东类别及名称	持股数量（股）	股权比例（%）
发起人股东：		
幸福集团公司	56,133,024	70.16
深圳中农信投资实业公司	966,744	1.21
湖北省国际信托投资公司	966,744	1.21
湖北环保（集团）股份有限公司	966,744	1.21
湖北省潜江市制药厂	966,744	1.21
社会募集股东：		
公众股本	20,000,000	25.00
其中：内部职工股	2,000,000	2.50
<b>合计</b>	<b>80,000,000</b>	<b>100.00</b>

### 3、1997 年利润分配、资本公积转增股本，总股本增至 16,000 万股

1997 年 4 月，经 1996 年度股东大会批准，幸福实业进行 1996 年的利润分配，向全体股东每 10 股送红股 4.95 股，同时，每 10 股以资本公积金转增 5.05 股。经本次送股及资本公积金转增股本后，公司总股本从 8,000 万股增加至 16,000 万股。

本次转增完成后，公司的股本情况如下：

股份类别	数量（股）	比例（%）
一、非流通股份	124,000,000	77.50
二、已流通股份	36,000,000	22.50

合计	<b>160,000,000</b>	<b>100.00</b>
----	--------------------	---------------

#### 4、1998 年配股，总股本增至 18,400 万股

1998 年 5 月，经 1997 年度股东大会审议通过，公司名称由“湖北幸福（集团）实业股份有限公司”变更为“湖北幸福实业股份有限公司”。1998 年 8 月，经证监会《关于湖北幸福实业股份有限公司申请配股的批复》（证监上字[1998]90 号）核准，幸福实业以 1996 年 12 月 31 日总股本 8,000 万股为基数，按照 10:3 的比例向全体股东配售新股，以 1997 年送转增变更后股本 16,000 万股为基数，实际配售比例为 10:1.5，其中向法人股股东配售 1,800 万股，向社会公众股股东配售 600 万股。幸福集团公司认购 16,839,907 股并受让其他两家发起人股东放弃的配股 580,047 股；另外两家发起人放弃配股 580,046 股由本次配股的承销商南方证券有限公司包销。配股完成后，公司的总股本由 16,000 万股增加至 18,400 万股，幸福集团公司持股比例上升至 70.48%。本次配股完成后，公司的股本情况如下：

股份类别	数量（股）	比例（%）
一、非流通股份	138,000,000	75.00
二、已流通股份	46,000,000	25.00
<b>合计</b>	<b>184,000,000</b>	<b>100.00</b>

#### 5、1998 年利润分配及资本公积转增，总股本增至 31,280 万股

经 1998 年临时股东大会批准，幸福实业进行 1997 年和 1998 年中期利润分配，以 1998 年 8 月配股完成后的总股本 18,400 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 4 股，同时，以资本公积金每 10 股转增 3 股。本次利润分配及资本公积金转增股本后，公司总股本由 18,400 万股增加至 31,280 万股。本次转增完成后，公司的股本情况如下：

股份类别	数量（股）	比例（%）
一、非流通股份	234,600,000	75.00
二、已流通股份	78,200,000	25.00
<b>合计</b>	<b>312,800,000</b>	<b>100.00</b>

#### 6、1999 年至 2001 年股权转让



(1)1999 年股权转让, 第一大股东变更为湖北省国际信托有限公司 1999 年, 由于幸福集团公司与多家单位发生债权债务纠纷, 其持有的幸福实业股份被法院裁定转让。其中湖北省国际信托投资公司受让 140,000,000 股, 上海城市房地产有限公司受让 5,314,006 股, 潜江市农村信用合作联社受让 28,266,200 股, 国泰证券有限公司兰州营业部受让 4,374,005 股, 华夏证券有限公司受让 3,154,964 股。

上述股权转让完成后, 湖北省国际信托投资公司合计持有幸福实业 143,286,930 股股份, 占总股本的 45.81%, 成为幸福实业第一大股东; 幸福集团公司仍持有幸福实业 39,357,027 股股份, 占总股本的 12.58%, 为幸福实业第二大股东。

(2) 2000 年股权转让, 第一大股东变更为名流投资集团有限公司

2000 年, 由于湖北省国际信托投资公司与多家单位有债权债务纠纷, 其持有的幸福实业股份被法院裁定转让。其中, 名流投资通过竞拍获得 60,000,000 股; 君安证券天津新兴路营业部受让 25,000,000 股, 君安证券大连西安路营业部受让 5,910,000 股; 海口昌亿实业投资有限公司通过竞拍获得 16,276,930 股; 中科财务公司受让 5,000,000 股; 中化国际信息公司受让 12,800,000 股。2000 年, 幸福集团公司将持有的幸福实业 731,033 股股份转让给无锡市宏裕百货公司。

上述股权转让完成后, 名流投资持有幸福实业 60,000,000 股股份, 占总股本的 19.18%, 成为幸福实业第一大股东。

(3) 2001 年股权转让

2001 年 2 月, 北京宣福房地产开发有限责任公司通过竞拍获得幸福集团公司持有的幸福实业 13,000,000 股股份, 以股权转让的方式受让幸福集团公司持有的幸福实业 20,000,000 股股份。上述股权转让完成后, 北京宣福房地产开发有限责任公司合计持有幸福实业 33,000,000 股股份, 占总股本的 10.55%。2001 年, 湖南省证券交易中心通过司法裁定的方式受让幸福集团公司持有的幸福实业 5,625,995 股股份。至此, 幸福集团公司不再持有幸福实业的股份。

2001 年 3 月, 湖北省国际信托投资公司持有的幸福实业 18,300,000 股股份

全部被司法拍卖。至此，湖北省国际信托投资公司不再持有幸福实业股份。

上述股权转让完成后，截至 2001 年 12 月 31 日，幸福实业前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	名流投资集团有限公司	60,000,000	19.18
2	国泰君安证券股份有限公司	35,284,005	11.28
3	北京宣福房地产地开发有限责任公司	33,000,000	10.55
4	潜江市农村信用合作联社	28,266,200	9.04
5	上海华鸣投资管理有限公司	13,761,000	4.40
6	中化国际信息公司	12,800,000	4.09
7	北京新财基业投资顾问有限公司	8,000,000	2.56
8	湖南省证券交易中心	5,625,995	1.80
9	上海城市房地产有限公司	5,314,006	1.70
10	中国科技国际信托投资公司	5,000,000	1.60
合计		<b>207,051,206</b>	<b>66.19</b>

#### 7、2007 年股权转让，第一大股东变更为名流置业

2007 年 2 月 28 日，名流投资与名流置业签署《股权转让协议书》，名流投资将其持有的幸福实业法人股 6,000 万股以 1.23 元/股的价格转让给名流置业。上述股权转让完成后，名流置业持有幸福实业 6,000 万股股份，占公司总股本的 19.18%，成为公司第一大股东。

#### 8、2008 年股权分置改革及重大资产重组

##### （1）股权分置改革

根据幸福实业于 2008 年 2 月 21 日召开的 A 股市场股权分置改革相关股东会议审议通过的《湖北幸福实业股份有限公司股权分置改革方案》确定的股权分置改革方案，幸福实业全体股东以每 1 股减为 0.4 股的方式减少注册资本，作为股权分置改革的前提条件，并与公司重大资产重组相结合。减资完成后，公司股份总数为 12,512 万股，其中非流通股 9,384 万股，流通股 3,128 万股；公司注册资本由 31,280 万元减少为 12,512 万元。本次股权分置改革的对价安排为公司的重大资产重组及原北京华远五位股东（即华远集团、华远浩利、首创阳光、京泰

投资和华远旅游)代公司非流通股股东向流通股股东送股,即在股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东以减资后所持流通股股份数量为基础,每 10 股流通股将获送 15 股股份,送股完成后,流通股股东所持流通股股份数量为 7,820 万股,与减资前流通股股东所持流通股股份数量一致。

## (2) 重大资产重组

根据幸福实业与原北京华远、名流投资于 2007 年 2 月 13 日签署的《资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书》,幸福实业、原北京华远、名流投资、名流置业于 2007 年 3 月 1 日签署的《关于<资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书>的补充协议书》,以及幸福实业 2007 年 3 月 9 日召开的 2007 年第一次临时股东大会审议通过的《关于重大资产重组的议案》,公司本次重大资产重组方案如下:

1) 幸福实业将全部资产及负债出售给名流投资或其指定的企业,根据湖北民信资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》(鄂信评报字(2006)第 080 号),幸福实业以截至 2006 年 10 月 31 日的全部资产和负债的评估值为基础,以 4,000 万元的价格将全部资产和负债出售给第一大股东名流投资或其指定的企业,并由其一并接收并安置全部职工。自评估基准日(2006 年 10 月 31 日)以后所发生的盈亏均由受让方享有和承担。

2) 原北京华远五位股东向名流投资支付补偿股份,因名流投资或其指定的企业受让幸福实业原全部资产和负债,并负责安置全部职工,因此原北京华远五位股东(即华远集团、华远浩利、首创阳光、京泰投资和华远旅游)将其持有的合计 16,874,000 股原北京华远的股份支付给名流投资作为补偿,其中华远集团支付 10,471,667 股,华远浩利支付 2,261,116 股,首创阳光支付 2,024,880 股、京泰投资 2,024,880 股,华远旅游支付 91,457 股。

3) 幸福实业以新增股份换股吸收合并原北京华远

幸福实业新增 65,300.9126 万股股份换股吸收合并原北京华远。本次合并的基准日为 2006 年 10 月 31 日,幸福实业股份的换股价格以其股票截至 2006 年

10月23日的20个交易日收盘价之算术平均值为基准，确定为3.88元/股；原北京华远股份的换股价格，以北京中恒信德威评估有限责任公司出具的《北京市华远地产股份有限公司资产评估报告书》（中恒信德威评报字[2007]第139号）的评估结论为依据，参考光大证券股份有限公司出具的《北京市华远地产股份有限公司之估值报告书》以及房地产行业上市公司的股票市场价格水平，在充分保护流通股股东利益的前提下，经充分协商确定为5.06元/股。幸福实业与原北京华远的换股比例确定为1:0.767。

根据中国证监会《关于核准湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的批复》（证监许可[2008]120号）、《关于核准北京市华远集团公司、北京华远浩利投资股份有限公司、北京市华远国际旅游有限公司公告湖北幸福实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2008]121号），幸福实业发行不超过65,300.9126万股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远，华远集团、华远浩利、首创阳光、京泰投资和华远旅游成为幸福实业股东。

根据2007年2月28日名流投资与名流置业签署的《股权转让协议书》及2007年3月1日幸福实业、原北京华远、名流投资、名流置业签署的《关于〈资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书〉的补充协议书》，名流投资将上述原北京华远五位股东补偿的16,874,000股原北京华远的股份，折合为幸福实业22,000,000股股份，以2.33元/股的价格转让给名流置业。原北京华远五位股东应向名流投资支付的补偿股份，折合成幸福实业股份，直接过户登记到名流置业名下。

上述股权分置改革及重大资产重组完成后，幸福实业的总股本由312,800,000股变更为778,129,126股，注册资本778,129,126元。按照重大资产重组暨股权分置改革相关方案，全体非流通股东以每1股减为0.4股的方式减少所持股份，由于幸福实业股东北京新财基业投资顾问有限公司和华夏证券有限公司所持有的部分股份处于冻结状态无法减持，华远集团代为缩减共计5,137,878股股份，因此华远集团持有重组后幸福实业357,336,152股股份，占重组后幸福实业总股本

的 45.92%，成为控股股东。

股权分置改革及重大资产重组情况完成后，幸福实业的股本情况如下：

股东类别及名称	数量（股）	比例（%）
一、非流通股份	699,929,126	89.95
二、已流通股份	78,200,000	10.05
<b>合计</b>	<b>778,129,126</b>	<b>100.00</b>

2008 年 5 月，幸福实业的经营范围变更为：房地产开发；商品房销售；旧城区危房成片改造、土地开发；市政设施建设；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金、交电、化工（不含危险化学品）、制冷空调设备销售；信息咨询（不含中介服务）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进口的商品及技术除外）。

2008 年 10 月，公司名称由“湖北幸福实业股份有限公司”变更为“华远地产股份有限公司”。

#### 9、2009 年利润分配，总股本增至 972,661,408 股

根据公司 2009 年度股东大会审议通过的《关于公司 2009 年分红方案的议案》，以公司总股本 778,129,126 股为基数，向全体股东以每 10 股送红股 2.5 股，共派送红股 194,532,282 股，公司总股本由 778,129,126 股增至 972,661,408 股。

#### 10、2010 年利润分配，总股本增至 1,264,459,830 股

根据公司 2010 年度股东大会审议通过的《关于公司 2010 年分利润分配方案的议案》，以公司总股本 972,661,408 股为基数，向全体股东以每 10 股送红股 3 股，共派送红股 291,798,422 股，公司总股本由 972,661,408 股增至 1,264,459,830 股。

#### 11、2011 年利润分配，总股本增至 1,580,574,788 股

根据公司 2011 年度股东大会审议通过的《关于公司 2011 年分利润分配方案的议案》，以公司总股本 1,264,459,830 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 2.5 股，共派送红股 316,114,958 股，公司总股本由 1,264,459,830 股增至 1,580,574,788

股。

#### 12、2012 年利润分配，总股本增至 1,817,661,006 股

根据公司 2012 年度股东大会审议通过的《关于公司 2012 年利润分配方案的议案》，以公司总股本 1,580,574,788 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.5 股，共派送红股 237,086,218 股，公司总股本由 1,580,574,788 股增至 1,817,661,006 股。

#### 13、变更注册地址

经 2013 年度股东大会审议通过，公司将注册地址由“湖北省潜江市湖滨路 21 号”变更至“北京市西城区北展北街 11 号华远·企业中心 11 号楼”，并于 2014 年 7 月 18 日取得北京市工商行政管理局核发的《营业执照》（编号：429005000006101）。

#### 14、2016 年配售股份，总股本增至 2,346,100,874 股

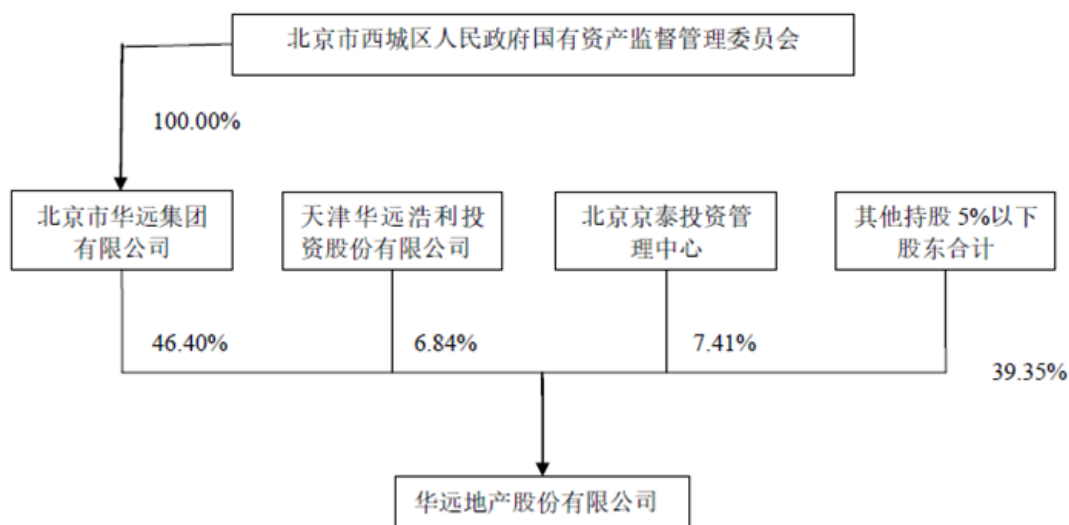
经公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过，以公司总股本 1,817,661,006 股为基数，按每 10 股配售不超过 3 股的比例向全体股东配售股份。本次配股认购数量合计为 528,439,868 股，配股上市后公司股本总数增至 2,346,100,874 股。

截至本募集说明书签署日，发行人股本未再发生变化。

### （二）股权结构图

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人股权结构图如下：

图 5-1：发行人股权结构图



### （三）发行人前十大股东持股情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人前十名股东情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量 (股)	质押或冻结情况	
				股份状态	数量 (股)
北京市华远集团有限公司	国有法人	46.40	1,088,584,808	质押	305,000,000
北京京泰投资管理中心	国有法人	7.41	173,771,000	无	0
天津华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	6.84	160,449,031	无	0
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	4.50	105,546,000	无	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	2.30	53,985,230	无	0
南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	1.01	23,584,392	无	0
华夏人寿保险股份有限公司-自有资金	境内非国有法人	0.96	22,467,700	无	0
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	境内非国有法人	0.57	13,304,075	无	0
李应生	境内自然人	0.51	11,892,400	无	0
廖国礼	境内自然人	0.39	9,207,471	无	0
<b>合计</b>		<b>70.89</b>	<b>1,662,792,107</b>		<b>305,000,000</b>

上述公司前十大股东中：北京市华远集团有限公司、天津华远浩利投资股份有限公司为一致行动人关系，除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。

### 三、发行人对其他企业的重要权益投资情况

#### （一）发行人子公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人纳入合并范围内的子公司共 65 家，具体情况如下：

**表5-1：截至2019年9月末发行人子公司情况**

单位：万元，%

序号	公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	子公司级次	业务范围
1	北京市华远置业有限公司	100.00	100.00	100,000.00	一级	房地产开发销售
2	北京新威房地产开发有限责任公司	100.00	100.00	18,932.52	二级	房地产开发销售
3	北京金秋莱太房地产开发有限公司	100.00	100.00	10,000.00	二级	房地产开发销售
4	北京华和房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
5	北京新通源远房地产开发有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	房地产开发销售
6	北京新通致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	15,000.00	二级	房地产开发销售
7	北京嘉华利远商业管理有限公司	100.00	100.00	200.00	二级	商业管理
8	北京华远锦程投资管理有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	资产管理、投资管理
9	北京馨悦致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
10	北京尚居置业有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
11	北京新都致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	19,608.00	二级	房地产开发销售
12	北京上和致远房地产开发有限公司	50.00	51.00	20,000.00	二级	房地产开发销售
13	北京新尚致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
14	北京心和致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
15	北京上同致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
16	北京新润致远房地产开发有限公司	80.00	80.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
17	北京华瑞和酒店管理有限公司	51.00	51.00	1,000.00	三级	酒店管理
18	北京华瑞城会所管理有限公司	51.00	51.00	500.00	三级	会所管理
19	北京华远浩景管理咨询有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	企业咨询管理
20	北京誉和置业有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	房地产开发销售
21	北京誉德置业有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	房地产开发销售
22	北京誉成置业有限公司	100.00	100.00	7,390.00	二级	房地产开发销售
23	北京创想精英教育科技有限公司	51.00	51.00	522.00	三级	技术咨询
24	承德博大庆远旅游开发有限公司	75.00	75.00	5,000.00	二级	水利、环境和公共设施管理业
25	张家口顺和致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售



序号	公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	子公司级次	业务范围
26	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
27	石家庄全业房地产开发有限公司	80.00	80.00	10,000.00	三级	房地产开发销售
28	石家庄铭朝房地产开发有限公司	80.00	80.00	10,000.00	四级	房地产开发销售
29	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	53.00	53.00	37,735.85	二级	房地产开发销售
30	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	100.00	100.00	53,000.00	二级	房地产开发销售
31	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	51.00	51.00	31,000.00	二级	房地产开发销售
32	胜华辰远（天津）房地产开发有限公司	100.00	100.00	3,000.00	二级	房地产开发销售
33	华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	100.00	100.00	3,000.00	三级	房地产开发销售
34	天津利创房地产开发有限公司	50.00	50.00	6,000.00	三级	房地产开发销售
35	西安万华房地产开发有限公司	100.00	100.00	35,638.00	二级	房地产开发销售
36	西安鸿华房地产开发有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
37	西安唐明宫置业有限公司	100.00	100.00	10,000.00	二级	房地产开发销售
38	西安骏华房地产开发有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	房地产开发销售
39	陕西杰诚置业有限责任公司	100.00	100.00	4,000.00	二级	房地产开发销售
40	西安泽华房地产开发有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
41	西安曲江唐瑞置业有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
42	银川志华房地产开发有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	房地产开发销售
43	银川君华房地产开发有限公司	60.00	60.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
44	银川创华房地产开发有限公司	60.00	60.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
45	宁夏海雅置业有限公司	100.00	100.00	14,300.00	二级	房地产开发销售
46	长沙人韵投资有限公司	93.00	93.00	10,600.00	二级	房地产开发销售
47	长沙地韵投资有限公司	93.00	93.00	15,400.00	二级	房地产开发销售
48	长沙橘韵投资有限公司	93.00	93.00	28,500.00	二级	房地产开发销售
49	长沙嘉华昌远商业管理有限公司	100.00	100.00	50.00	三级	商业管理
50	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	100.00	51.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
51	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	50.00	51.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
52	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
53	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
54	长沙航立实业有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房屋装饰、酒店管理
55	上海誉力置业有限公司	100.00	100.00	40,000.00	二级	房地产开发销售
56	华远有限公司（BVI）	100.00	100.00	645 万美元	二级	投资管理
57	香港誉力置业有限公司	100.00	100.00	10,000 港元	三级	投资管理
58	广州上和拓远置业有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售

序号	公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	子公司级次	业务范围
59	广州高雅房地产开发有限公司	100.00	100.00	3,000.00	二级	房地产开发销售
60	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	100.00	100.00	10,000.00	二级	房地产开发销售
61	重庆筑华房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
62	重庆华远皓华房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
63	佛山市华信致远房地产开发有限公司	51.00	51.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
64	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	33.00	33.00	3,030.00	二级	房地产开发销售
65	华远国际有限公司（BVI）	100.00	100.00	1 港币	三级	投资管理

注：根据北京上和致远房地产开发有限公司《公司章程》第十条约定，股东会会议不按照股权比例行使表决权，华远置业享有表决权的比例为 51%。天津利创：持股比例为 50%，根据合作协议，天津利创董事会有 5 名成员，本公司派有 3 名成员，在董事会中占有多数表决权，因而纳入财务报表合并范围。佛山美玖：持股比例为 33%，根据合作协议，佛山美玖董事会有 5 名成员，本公司派有 3 名成员，在董事会中占有多数表决权，因而纳入财务报表合并范围。

公司主要下属子公司情况如下：

#### 1、北京市华远置业有限公司

北京市华远置业有限公司成立于 2002 年 4 月，注册资本为 100,000 万元，发行人持有该公司 100.00% 的股权。北京市华远置业有限公司的经营范围为房地产开发；销售商品房；自有房产的物业管理（含出租）；销售建筑材料、建筑装饰材料；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（法律、法规规定需要专项审批的，取得审批前，不得开展经营活动。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2018 年末，该公司总资产 2,477,048.15 万元，净资产 226,969.69 万元，2018 年实现营业收入 12,978.12 万元，净利润 33,699.88 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 2,968,048.40 万元，净资产 217,036.40 万

元，2019 年 1-9 月实现营业收入 9,289.73 万元，净利润 40,066.72 万元。

## 2、北京新都致远房地产开发有限公司

北京新都致远房地产开发有限公司成立于 2013 年 11 月，注册资本为 19,608 万元，发行人持有该公司 100.00%的股权，拥有 100.00%的表决权。北京新都致远房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2018 年末，该公司总资产 199,127.73 万元，净资产 33,544.24 万元，2018 年实现营业收入 107,899.67 万元，净利润 11,910.38 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 264,031.32 万元，净资产 28,105.93 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 12,825.64 万元，净利润-5,438.32 万元。2019 年 1-9 月，由于项目满足结利条件部分较少而出现亏损。

## 3、北京尚居置业有限公司

北京尚居置业有限公司成立于 2013 年 8 月，注册资本为 2,000 万元，发行人持有该公司 100.00%的股权，拥有 100.00%表决权。北京尚居置业有限公司的经营范围为房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2018 年末，该公司总资产 19,776.71 万元，净资产 5,917.38 万元，2018 年实现营业收入 6,987.56 万元，净利润 1,683.36 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 20,920.69 万元，净资产 6,856.36 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 6,007.90 万元，净利润 938.99 万元。

## 4、北京上和致远房地产开发有限公司

北京上和致远房地产开发有限公司成立于 2014 年 3 月，注册资本为 20,000 万元，发行人持有该公司 50.00%的股权，拥有 51.00%表决权。北京上和致远房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2018 年末，该公司总资产 90,996.37 万元，净资产 51,902.68 万元，2018 年实现营业收入 1,326.89 万元，净利润-1,731.56 万元。2018 年度，由于项目接近尾声形成收入较小，但仍有成本确认，因此出现亏损。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 88,035.81 万元，净资产 54,327.47 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 14.82 万元，净利润 2,424.79 万元。

#### 5、北京新润致远房地产开发有限公司

北京新润致远房地产开发有限公司成立于 2015 年 12 月，注册资本为 5,000 万元，发行人持有该公司 100.00%的股权。北京新润致远房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至 2018 年末，该公司总资产 553,339.99 万元，净资产 4,305.14 万元，2018 年实现营业收入 0.11 万元，净利润-234.31 万元。2018 年度，由于项目未满足结利条件未结转收入，但仍有成本确认，因此出现亏损。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 533,666.84 万元，净资产 4,245.01 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 18.33 万元，净利润-60.13 万元。2019 年 1-9 月，由于项目尚处于开发阶段，费用发生导致亏损。

#### 6、西安唐明宫置业有限公司

西安唐明宫房地产开发有限公司成立于 2009 年 9 月，注册资本为 10,000 万元，发行人持有该公司 100.00%的股权，拥有 100.00%的表决权。西安唐明宫房

地产开发有限公司的经营范围为一般经营项目类：房地产的开发、经营、销售；房地产信息咨询；基础设施配套建设(除国家规定的专控及前置许可项目)。

截至 2018 年末，该公司总资产 53,500.07 万元，净资产 21,318.50 万元，2018 年实现营业收入 43,254.49 万元，净利润 4,615.11 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 46,854.30 万元，净资产 22,579.13 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 9,520.07 万元，净利润 1,260.63 万元。

#### 7、长沙橘韵投资有限公司

长沙橘韵投资有限公司成立于 2008 年 1 月，注册资本为 28,500 万元，发行人持有该公司 93.00%的股权。长沙橘韵投资有限公司的经营范围为以自有资产进行实业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；房地产开发经营；城市基础设施建设；以下经营范围限分支机构经营：住宿；酒吧服务；餐饮管理；桑拿、汗蒸；游泳馆；茶馆服务；物业管理；装订及印刷相关服务；复印服务；绿化管理；娱乐场所经营；KTV 歌厅娱乐服务；烘焙食品制造（现场制售）；食品制售（包括冷饮、热饮、爆米花及其他小食）；会议及展览服务；健身服务；房地产中介服务；房屋租赁；商业管理；酒店管理；通讯及广播电视设备批发；商品信息咨询服务；市场调研服务；市场营销策划服务；干洗服务；旅客票务代理；机票代理；票务服务；停车场运营管理；货物仓储（不含危化品和监控品）；糕点、面包制造；预包装食品、百货、纺织品及针织品、服装、鞋帽、日用杂品、化妆品、卫生用品、钟表、眼镜、五金、家具及室内装饰材料、文具用品、玩具、珠宝首饰、工艺品、美术品、照相器材、游艺娱乐用品、乐器、家用电器、进口酒类、国产酒类、非酒精饮料及茶叶、糕点、面包、礼品鲜花的零售；广告制作服务、发布服务、国内代理服务；文化用品、计算机、计算机软件、计算机辅助设备的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年末，该公司总资产 360,595.50 万元，净资产 82,504.78 万元，2018 年实现营业收入 171,094.67 万元，净利润 18,623.85 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 319,441.07 万元，净资产 80,021.03 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 22,775.15 万元，净利润-2,483.75 万元。2019 年 1-9 月，由于项目满足结利条件部分较少而出现亏损。

#### 8、阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司

阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司成立于 2012 年 8 月，注册资本为 31,000 万元，发行人持有该公司 100.00%的股权，拥有 100.00%的表决权。阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司的经营范围为在天津市津南区辛庄镇内津南（挂）2011-41 号、2011-43 号宗地内从事房地产开发、建设与经营管理；自有房屋租赁；物业管理服务；房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年末，该公司总资产 192,277.50 万元，净资产 82,101.99 万元，2018 年实现营业收入 848.40 万元，净利润 781.50 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 230,343.13 万元，净资产 71,788.37 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 12.38 万元，净利润-408.65 万元。2019 年 1-9 月，由于项目未满足结利条件，费用发生导致亏损。

#### 9、广州高雅房地产开发有限公司

广州高雅房地产开发有限公司成立于 2005 年 7 月，注册资本为 3,000 万元，发行人持有该公司 100.00%的股权，拥有 100.00%表决权。广州高雅房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发经营；房地产咨询服务；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；室内装饰、装修。

截至 2018 年末，该公司总资产 483,979.01 万元，净资产 25,599.40 万元，2018 年实现营业收入 6,216.70 万元，净利润-5,900.19 万元。2018 年度，由于项目接近尾声形成收入较小，但仍有成本确认，因此出现亏损。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 479,361.26 万元，净资产 42,349.57 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 88,241.84 万元，净利润 16,750.17 万元。

## （二）发行人主要的合营联营公司基本情况

截至 2019 年 9 月末，公司合营、联营公司情况如下所示：

**表5-2：发行人合营、联营公司情况**

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
北京圣瑞物业服务有限公司	北京市	北京市	物业管理		20
北京嘉里华远房地产开发有限公司	北京市	北京市	物业管理		29
长沙海信广场实业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发销售		49
北京建华置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		5
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		21
北京北医医疗技术服务有限公司	北京市	北京市	技术开发、技术服务		30
天津金辉永华置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发销售		26
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发销售		50
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发销售		49
佛山市骏隆房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发销售		25
天津兴泰聚成置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发销售		20

公司主要合营、联营公司情况如下：

### 1、北京兴佰君泰房地产开发有限公司

北京兴佰君泰房地产开发有限公司成立于 2015 年 2 月，注册资本为 9,000 万元，发行人持有该公司 21.00%的股权。北京兴佰君泰房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；销售自行开发的商品房；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2018 年末，该公司总资产 199,077.96 万元，净资产 14,740.70 万元，2018 年实现营业收入 47,626.20 万元，净利润 7,364.37 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 41,439.93 万元，净资产 33,230.29 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 120,062.71 万元，净利润 18,496.25 万元。

## 2、天津金辉永华置业有限公司

天津金辉永华置业有限公司成立于 2015 年 11 月，注册资本为 3,000 万元，发行人持有该公司 26.00%的股权。天津金辉永华置业有限公司的经营范围为房地产开发与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年末，该公司总资产 157,135.20 万元，净资产 5,941.32 万元，2018 年实现营业收入 71,808.17 万元，净利润 17,991.55 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 67,702.14 万元，净资产 20,470.48 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 128,295.02 万元，净利润 33,029.17 万元。

## 3、长沙海信广场实业有限公司

长沙海信广场实业有限公司成立于 2012 年 3 月，注册资本为 30,000 万元，发行人持有该公司 49.00%的股权。长沙海信广场实业有限公司的经营范围为房地产开发非酒精饮料及茶叶、进口酒类、国产酒类、禽、蛋及水产品、计生用品、黄金制品、散装食品、预包装食品、化妆品及卫生用品、文化、体育用品及器材、钟表、眼镜、日用百货、钢材、花卉作物、办公家具、水果、服装、保健食品、卫生消毒用品、调味品、化工产品的销售；其他电子产品、电子元器件、礼品鲜花、糕点、面包、五金、家具及室内装饰材料、日用杂品、电子产品、厨房用具及日用杂品、汽车、摩托车及零配件、烟草制品、纺织品及针织品、木制、塑料、皮革日用品、日用家电设备、食盐、豆制品、粮油的零售；广告制作服务、发布服务、国内代理服务；肉制品、水果、水产品的冷冻冷藏；乳制品、纺织品、针织品及原料、机械设备、五金产品及电子产品、家具的批发；家用电器维修；场地租赁；柜台租赁；社会经济咨询；其他仓储服务；货物仓储（不含危化品和监控品）；家政服务；验光配镜服务；停车场、立体车库的投资、建设；停车场的



设计咨询；停车场运营管理；散装食品现场制售；烘焙食品制造（现场制售）；糕点、面包制造；音像制品出租；儿童室内游戏；室内手工制作娱乐服务；室内非射击类、非球类、非棋牌类的竞技娱乐活动；室内装饰、设计；厨具、设备、餐具及日用器皿百货零售服务；商业管理；企业管理服务；餐饮服务；装卸搬运；干洗服务；广告设计；木材进出口；音响设备家电零售服务；其他水产品加工（不含食品、饲料类生产）；食品制售（包括冷饮、热饮、爆米花及其他小食）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年末，该公司总资产 193,204.63 万元，净资产-27,419.72 万元，2018 年实现营业收入 47,323.67 万元，净利润-17,736.95 万元。

截至 2019 年 9 月末，该公司总资产 186,171.82 万元，净资产-39,601.93 万元，2019 年 1-9 月实现营业收入 32,780.84 万元，净利润-12,297.56 万元。2019 年 1-9 月，由于重资产折旧，利息费用过高导致亏损。

#### 四、发行人控股股东和实际控制人基本情况

##### （一）公司、控股股东的股权关系

公司控股股东为华远集团，截至 2019 年 9 月末，华远集团持有华远地产 1,088,584,808 股股份，占发行人总股本的比例为 46.40%。华远集团成立于 1993 年 9 月 28 日，经北京市西城区人民政府《关于成立北京市华远集团的批复》（西政复[1993]130 号）批准，以北京市华远经济建设开发总公司为基础组建，华远集团基本情况如下：

公司名称	北京市华远集团有限公司
成立日期	1993 年 9 月 28 日
注册资金	136,175.50 万元
法定代表人	杜凤超
公司类型	有限责任公司（国有独资）
住所	北京市西城区南礼士路 36 号（华远大厦 7 层）

经营范围	<p>资产管理；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。</p> <p>（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）</p>
------	--

截至 2018 年末，华远集团经审计资产总额 6,158,237.59 万元，负债总额 4,897,670.47 万元，净资产 1,260,567.11 万元。2018 年度，华远集团实现营业总收入 662,034.92 万元，净利润 70,529.43 万元。

截至 2019 年 9 月末，华远集团未经审计资产总额 7,124,220.52 万元，负债总额 5,633,027.26 万元，净资产 1,491,193.26 万元。2019 年 1-9 月，华远集团实现营业收入 333,660.52 万元，净利润 13,638.37 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东华远集团所持有的发行人股份有 305,000,000 股处于质押状态，占其所持有发行人股份总数的 28.02%，占公司总股本的 13.00%。除此之外，公司控股股东、实际控制人所持股票不存在其他质押、冻结和其他限制权利的情况。

## （二）实际控制人情况

截至 2019 年 9 月末，北京市西城区国资委持有华远集团 100% 的股份，为公司实际控制人。

## 五、发行人独立性情况

公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了比较完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间在业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

### （1）业务独立情况

公司是独立从事生产经营的企业法人，经营范围明确，主营业务突出，具有独立健全的业务运营体系及自主经营能力；公司建立了健全的业务经营体系，拥

有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在显失公允的关联交易；公司对主要股东不存在依赖关系，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在实质性同业竞争。

#### （2）资产独立情况

公司及其控股子公司合法拥有完整的生产经营资产，对自身资产具有完全的控制权与支配权，完全具备独立生产的能力；公司资产独立于控股股东，与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清的情形，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共享生产经营资产的情况，亦不存在主要股东占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源而损害公司利益的情形。

#### （3）机构独立情况

公司拥有独立健全的法人治理结构，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构重叠的情况；公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，与控股股东不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况；公司建立健全有效的股东大会、董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则，各机构依照《公司法》及《公司章程》的规定在各自职责范围内独立决策；公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动。

#### （4）人员独立情况

公司所有员工独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任其他职务。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任其他职务。控股股东及实际控制人在推荐董事人选时均根据《公司法》和《公司章程》的规定，由股东大会和董事会通过合法程序进行，并及时披露，公司董事会和股东大会按法律程序做出的人事任免决定均为最终决定，不存在控股股东干预的情况。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，建立了独立的工资管理、福

利和社会保障体系。

#### （5）财务独立情况

公司设立独立的财务部门，设有财务负责人，自主配备专职财务人员，独立进行财务决策；公司财务机构独立办理会计业务，实行独立会计核算；公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东严格分开运作；公司开设独立的银行帐号和纳税专户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况，并作为独立纳税人依法独立办理纳税登记，独立纳税。

## 六、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

截至募集说明书签署日，公司有董事 9 名（其中独立董事 3 名），监事 5 名，总经理 1 名（由董事兼任），副总经理 4 名，财务总监 1 名，董事会秘书 1 名。

#### 1、董事会成员及简历

表5-3：发行人董事情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
杜凤超	董事长	男	57	2018-02-05	2021-02-04
李然	董事兼总经理	男	46	2018-02-05	2021-02-04
杨云燕	董事	男	54	2014-11-24	2021-02-04
徐骥	董事	女	32	2018-02-05	2021-02-04
李学江	董事	男	56	2018-05-08	2021-02-04
张馥香	董事	女	58	2018-02-05	2021-02-04
李涛	独立董事	男	58	2019-05-16	2021-02-04
王巍	独立董事	男	61	2014-11-24	2021-02-04
朱海武	独立董事	男	53	2014-11-24	2021-02-04

注：根据上市公司外规及公司章程，公司董事每届任期 3 年，可以连选连任。上表董事任期超过三年的为正常的连选连任，仍在任期内。公司作为上市公司，董监高变动都会进行公告披露。

#### 非独立董事：

杜凤超，男，1962 年出生，北京科技大学工学硕士，美国罗斯福大学 MBA，

高级经济师。曾在北方工业大学任教，1997 年加入华远，历任北京市华远集团公司投资部经理、总经理助理、副总经理、常务副总经理等职务，2009 年 9 月至 2011 年 3 月任北京市华远集团有限公司总经理、党委书记，2011 年 3 月至 2011 年 4 月任北京市华远集团有限公司董事长、总经理、党委书记，2011 年 4 月至今任北京市华远集团有限公司董事长、总经理、党委副书记。2008 年 10 月至 2014 年 11 月任华远地产股份有限公司副董事长。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司董事长。

李然，男，1973 年出生，中欧国际工商学院工商管理硕士，工程师。1994 年加入华远，历任北京市华远房地产股份有限公司建功南里项目、西单文化广场项目、华清嘉园项目的项目经理、北京市首旅华远房地产开发有限公司项目总监等职务。2007 年 2 月至 2010 年 1 月任北京市华远置业有限公司西安公司总经理。2010 年 1 月至 2018 年 2 月任华远地产股份有限公司副总经理。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司董事兼总经理。2019 年 2 月至今兼任华远置业西部区域总裁。

杨云燕，男，1965 年出生，北京科技大学管理工程硕士，工程师。曾任唐山钢铁集团公司助理工程师、唐山钢铁股份公司董事会秘书室秘书、北京光起管理咨询有限公司企业研究所所长、北京鸿卓咨询公司总经理、北京必嘉集团发展规划部总经理、北京帝力伟业公司副总经理、波正投资管理公司投资总监等职务。2008 年加入华远，任北京市华远集团公司投资管理部项目经理。2009 年 9 月至 2016 年 3 月任北京市华远集团有限公司董事会秘书，2010 年 10 月至 2015 年 9 月任北京市华远集团有限公司投资管理部经理，2015 年 9 月至今任北京市华远集团有限公司副总经理。2014 年 11 月至今任华远地产股份有限公司董事。

徐骥，女，1987 年出生，北京科技大学机械工程学院工业工程系工学学士，重庆大学经济与工商管理学院企业管理系硕士，经济师。2011 年加入华远集团，2011 年 10 月至 2014 年 5 月任北京市华远集团有限公司投资部项目经理，2014 年 5 月至 2015 年 10 月任北京市华远集团有限公司投资部副经理，2015 年 10 月至 2016 年 5 月任北京市华远集团有限公司投资部经理，2016 年 5 月至今任北京

市华远集团有限公司董事会秘书、投资部经理。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司董事。

李学江，男，1963 年出生，毕业于北京财贸学院财政金融系。曾任北京市审计局第六分局副局长、中共北京市委组织部经济干部处调研员、北京市国有资产经营有限责任公司资产管理部经理、北京控股集团有限公司法律审计部经理、北京市燃气集团有限责任公司监察室主任、北京煤气热力工程设计院有限公司党总支书记，2010 年 1 月至 2014 年 7 月任北京控股集团有限公司纪委副书记、监察室主任，2014 年 7 月至 2017 年 1 月任北京京仪集团有限责任公司党委副书记、纪委书记，2017 年 1 月至 2018 年 1 月任京泰实业（集团）有限公司纪委书记，2018 年 1 月至今任京泰实业（集团）有限公司副总经理。2018 年 5 月至今任华远地产股份有限公司董事。

张馥香，女，1961 年出生，毕业于中国人民大学财务会计专业，高级会计师。曾任中国人民大学职员、北京服装学院教研室副主任、北京房地产信托投资公司主管会计、国家开发银行中瑞合作基金综合处负责人兼总会计师、北京阳光房地产综合开发公司财务总监等职务。2006 年 3 月至 2016 年 12 月任首创置业股份有限公司副总裁，2000 年 11 月至 2014 年 9 月任北京首创阳光房地产有限责任公司董事，2005 年至今任阳光新业地产股份有限公司监事。2008 年 10 月至 2018 年 2 月任华远地产股份有限公司监事。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司董事。

**独立董事：**

李涛，男，1961 年出生，华北电力大学会计学首席教授、管理学博士、博士生导师。曾任北京动力经济学院会计教研室主任、华北电力大学财会系系主任、华北电力大学经济与管理学院副院长等职务，兼任中国会计学会理事，中国电力会计学会理事，北京价值工程学会理事等。多年从事财务、会计、审计、投资及相关学科的教育研究工作，具有丰富的相关专业经验。2019 年 5 月至今任华远地产股份有限公司独立董事。

王巍，男，1958 年出生，东北财经大学会计学士，中国人民银行总行研究生院国际金融硕士，美国福特姆大学文理学院国际金融博士。曾在中国银行总行国际金融研究所、摩根大通银行、世界银行任职，1992 年至 1996 年任中国南方证券有限公司副总裁，1997 年至 2004 年任万盟投资管理有限公司董事长，2004 年 9 月至今任万盟并购集团有限公司董事长。2014 年 11 月至今任华远地产股份有限公司独立董事。

朱海武，男，1966 年出生，上海财经大学学士，澳大利亚迪肯大学硕士，注册会计师，高级会计师。曾在财政部和中华会计师事务所任职，2000 年加入瑞华会计师事务所（原名为中瑞岳华会计师事务所），现为该所合伙人。2014 年 11 月至今任华远地产股份有限公司独立董事。

## 2、监事会成员及简历

表5-4：发行人监事情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
刘晓宁	监事会主席	女	47	2018-2-5	2021-2-4
高海英	监事	女	51	2016-5-16	2021-2-4
桂胜春	监事	男	51	2018-2-5	2021-2-4
冯英洁	职工监事	女	49	2014-11-24	2021-2-4
赵立文	职工监事	女	52	2008-10-9	2021-2-4

注：根据上市公司外规及公司章程，公司监事每届任期 3 年，可以连选连任。上表监事任期超过三年的为正常的连选连任，仍在任期内。

刘晓宁，女，1972 年出生，首都经济贸易大学经济法学士，中国人民大学法律硕士。曾任北京市人民检察院分院办公室干部、书记员、检察员等职务。2015 年加入华远集团，曾任北京市华远集团有限公司总经理助理兼法务部经理，2017 年 9 月至今任北京市华远集团有限公司副总经理兼法务部经理。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司监事会主席。

高海英，女，1968 年出生，亚洲（澳门）国际公开大学 MBA 课程高级研修班研究生。曾任北京铜厂会计、北京统一食品有限公司会计主管、北京三元食品股份有限公司审计部经理、京泰实业（集团）有限公司审计部负责人兼北京顺兴

/丰收葡萄酒有限公司财务总监，2013 年至今任京泰实业（集团）有限公司风险管理部经理和北京京泰投资管理中心风险管理部经理。2016 年 5 月至今任华远地产股份有限公司监事。

桂胜春，男，1968 年出生，北京商学院会计学学士，对外经贸大学风险投资硕士。曾任北京服装学院财务处职员、北京阳光房地产综合开发公司财务部职员、财务部副经理，北京首创阳光房地产有限责任公司综合管理部经理，2017 年至今任北京首创阳光房地产有限责任公司总经理。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司监事。

冯英洁，女，1970 年出生，毕业于北京联合大学文理学院。曾任北京元隆丝绸股份有限公司经理助理，精品购物指南报社编辑、记者，东城区校办企业总公司职员等。1996 年加入华远，历任北京华远新时代房地产开发有限公司职员、北京市华远地产股份有限公司办公室主任等职务。2008 年 4 月至今任华远置业行政办公室（原总经理办公室）主任，2014 年 4 月至今任本公司工会主席。2014 年 11 月至今任华远地产股份有限公司职工监事。

赵立文，女，1967 年出生，毕业于北京财贸学院，高级会计师。曾任北京国际科技服务中心会计、北京凯奇通信总公司会计等。1997 年加入华远，历任北京市华远地产股份有限公司会计主管、北京新通源远房地产开发有限公司财务部经理、北京市华远置业有限公司北京城市公司财务部经理等职务。2017 年 2 月至 2019 年 1 月任华远置业北京城市公司财务总监，2019 年 2 月至今任华远置业北京城市公司副总经理。2008 年 10 月至今任本公司职工监事。

### 3、高级管理人员情况及简历

表5-5：发行人高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
李然	董事兼总经理	男	46	2018-2-5	2021-2-4
许智来	副总经理	男	52	2008-10-9	2021-2-4
刘志刚	副总经理	男	48	2018-2-5	2021-2-4
王渝旋	副总经理	男	52	2018-2-5	2021-2-4
李春晖	副总经理	女	47	2018-2-5	2021-2-4
靳慧玲	财务总监	女	43	2018-7-6	2021-2-4



张全亮	董事会秘书	男	48	2015-10-29	2021-2-4
-----	-------	---	----	------------	----------

注：根据上市公司外规及公司章程，公司总经理任期及其他高管采用聘用制，任期原则上 3 年，上表高级管理人员任期超过三年的为正常的连选连任，仍在任期内。

李然，男，1973 年出生，中欧国际工商学院工商管理硕士，工程师。1994 年加入华远，历任北京市华远房地产股份有限公司建功南里项目、西单文化广场项目、华清嘉园项目的项目经理、北京市首旅华远房地产开发有限公司项目总监等职务。2007 年 2 月至 2010 年 1 月任北京市华远置业有限公司西安公司总经理。2010 年 1 月至 2018 年 2 月任华远地产股份有限公司副总经理。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司董事兼总经理。2019 年 2 月至今兼任华远置业西部区域总裁。

许智来，男，1967 年出生，毕业于武汉水利电力学院管理工程系技术经济专业，高级工程师、注册造价师。1996 年加入华远，历任北京华远京通房地产开发有限公司物业公司总经理、北京市华远地产股份有限公司计划预算部经理、成本管理中心经理、总经理助理、副总经理。2012 年 2 月至今兼任北京市华远置业有限公司长沙城市公司总经理。2019 年 2 月至今兼任华远置业华中区域总裁。2008 年 10 月至今任华远地产股份有限公司副总经理。

刘志刚，男，1971 年出生，毕业于北方工业大学工业与民用建筑专业，美国芝加哥罗斯福大学 MBA，工程师。1993 年加入华远，历任北京市华远房地产股份有限公司项目主管、工程部经理助理、副经理、前期部副经理、北京市首旅华远房地产开发有限公司项目总监等职务。2006 年 11 月至 2015 年 6 月任华远置业青岛城市公司总经理。2010 年 2 月至 2018 年 2 月兼任本公司总经理助理。2015 年 2 月至今兼任华远置业北京城市公司总经理。2018 年 7 月至 2019 年 4 月兼任华远置业天津城市公司总经理。2019 年 2 月至今兼任华远置业京津冀区域总裁。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司副总经理。

王渝旋，男，1967 年出生，毕业于清华大学建筑学专业，工学学士。1990 年至 1992 年任建设部中房建筑设计咨询事务所建筑设计室助理建筑师，1992 年至 2000 年任香港信天集团北京天海房地产开发有限公司副总经理，2000 年任北京敬远房地产开发有限公司规划前期部部门经理，2001 年至 2013 年任世茂集团华

北区域管理中心副总裁,2013 年至 2014 年任乐成集团老年事业投资公司总经理,2014 年至 2015 年任阳光保险集团不动产建设与运营中心副总经理。2015 年 8 月至 2018 年 2 月任本公司总经理助理兼华远置业天津城市公司总经理。2016 年 12 月至今兼任华远置业广州城市公司总经理。2019 年 2 月至今兼任华远置业华南区域总裁。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司副总经理。

李春晖,女,1972 年出生,毕业于北京航空航天大学管理科学与工程专业,管理学硕士,美国芝加哥罗斯福大学 MBA,高级人力资源管理师。1994 年加入华远,历任北京市华远房地产股份有限公司物业公司办公室主任、北京市华远地产股份有限公司人力资源部副经理、内审部副经理、人力资源部总经理等职务,2009 年 2 月至 2018 年 2 月任华远地产股份有限公司人力行政总监。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司副总经理。

靳慧玲,女,1976 年出生,毕业于中央财经大学投资经济管理专业,注册会计师、注册内部审计师。2003 年加入华远,历任财务中心经理助理、部门副经理,财务中心一部经理,财务总监助理、财务副总监兼资产管理部总经理。2016 年至 2018 年 7 月任华远地产股份有限公司财务副总监。2018 年 7 月至今任华远地产股份有限公司财务总监。

张全亮,男,1971 年出生,北京航空航天大学管理工程与科学专业硕士。1995 年至 1999 年在北京市华远房地产股份有限公司财务部任职,2000 年至 2005 年任南方证券股份有限公司投资银行并购部副总经理,2006 年至 2007 年任兴安证券有限责任公司投资银行部副总经理,2008 年至 2010 年任民生证券有限责任公司并购部董事总经理,2010 年至 2015 年任中信建投证券股份有限公司投资银行部总监。2015 年 7 月至 2018 年 2 月任华远地产股份有限公司董事长助理,2015 年 10 月至今任华远地产股份有限公司董事会秘书。

公司现任董事、监事、高级管理人员的任职资格符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,合法有效;聘任符合《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度;公司董事、监事、高级管理人员不存在违法、违规行为,不存在公务员兼职情况。

## **(二) 现任董事、监事、高级管理人员报告期内兼职情况**

1、现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

截至 2019 年 9 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员有 6 人存在在股东单位兼职情况：

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
杜凤超	北京市华远集团有限公司	董事长兼总经理
杨云燕	北京市华远集团有限公司	副总经理
徐骥	北京市华远集团有限公司	董事会秘书兼投资管理部经理
刘晓宁	北京市华远集团有限公司	副总经理兼法务部经理
高海英	北京京泰投资管理中心	风险管理部经理
桂胜春	北京首创阳光房地产有限责任公司	总经理

2、现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

截至 2019 年 9 月 30 日，公司现任董事、监事、高级管理人员有 12 人存在在其他单位任职情况：

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
李然	长沙海信广场实业有限公司	董事
	杭州誉益置业有限公司	董事
	佛山市骏隆房地产有限公司	董事
	天津兴泰聚成置业有限公司	董事
	北京嘉里华远房地产开发有限公司	副董事长
徐骥	红塔红土基金管理有限公司	董事
王巍	万盟并购集团有限公司	董事长
朱海武	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人
李学江	京泰实业（集团）有限公司	副总经理
张馥香	阳光新业地产股份有限公司	监事
	北京华远小额贷款有限公司	董事
高海英	京泰实业（集团）有限公司	风险管理部经理
刘志刚	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	董事
	天津利创房地产开发有限公司	董事长
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	董事兼总经理
王渝旋	天津金辉永华置业有限公司	董事
	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	董事
李春晖	长沙海信广场实业有限公司	董事
	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	董事
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	董事

靳慧玲	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	监事
	北京圣瑞物业服务有限公司	监事
	长沙海信广场实业有限公司	监事
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	监事
	杭州誉益置业有限公司	监事
	北京北医医疗技术服务有限公司	监事
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	监事
张全亮	北京北医医疗技术服务有限公司	董事

### （三）董事、监事、高级管理人员持有公司股份及债券情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事和高级管理人员持有本公司股份情况如下：

#### 1、直接持股情况

截至本募集说明书出具日，公司董事、监事和高级管理人员未直接持有发行人股份。

#### 2、间接持股情况

截至本募集说明书出具日，天津华远浩利投资股份有限公司持有公司 160,449,031.00 股，占公司总股本的比例为 6.84%。

（1）截至本募集说明书出具日，公司董事、监事和高级管理人员持有华远浩利股权情况如下：

姓名	职务	持股数量（万股）	持股比例（%）
杜凤超	董事长	72.00	1.0749
李然	董事、总经理	35.00	0.5225
赵立文	监事	36.90	0.5509
许智来	副总经理	81.00	1.2093
李春晖	副总经理	50.00	0.7465
刘志刚	副总经理	21.00	0.3135

（2）截至本募集说明书出具日，天津浩华利投资咨询有限公司持有天津华远浩利投资股份有限公司 2,500,000.00 股，占华远浩利总股本的比例为 3.7325%。

截至本募集说明书出具日，本公司董事、监事和高级管理人员持有天津浩华

利投资咨询有限公司股权情况如下：

姓名	职务	持股出资额（万元）	持股比例（%）
冯英洁	监事	0.496	2.48
靳慧玲	财务总监	0.352	1.76

除上述情况外，截至本募集说明书出具日，本公司其他董事、监事和高级管理人员均未持有本公司股份或债券。

## 七、发行人所在行业情况

### （一）发行人所处行业情况

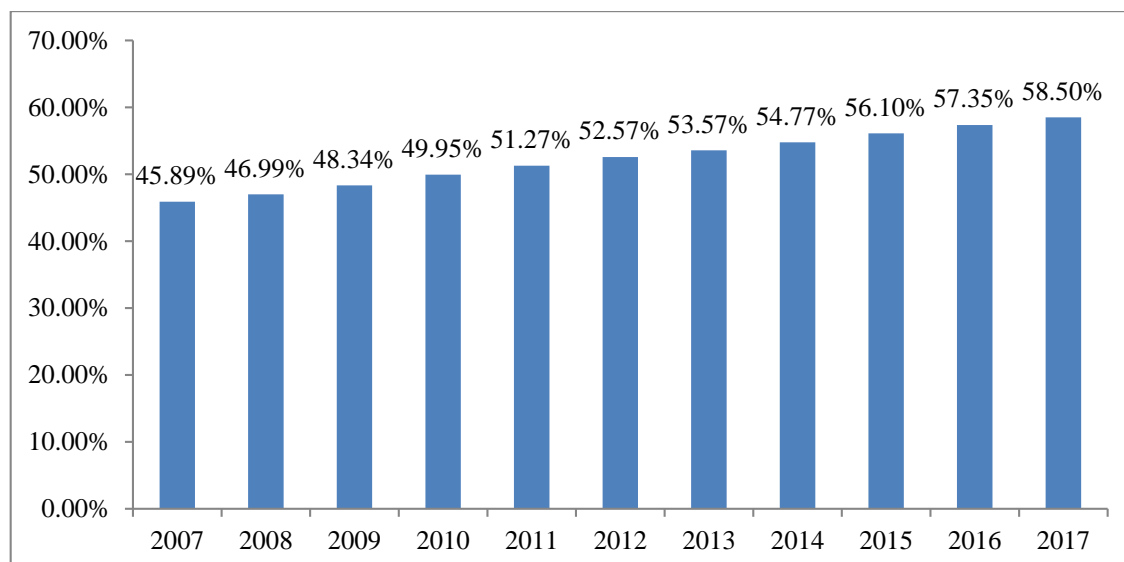
#### 1、房地产业发展概述

随着中国经济发展步入中高速增长“新常态”，中央对房地产的宏观调控思路更重市场化，我国房地产业已逐渐进入新的发展阶段。而从中长期看，受益于城市化水平的提升、消费升级，房地产业依然将作为整体经济发展的支柱发挥重要作用。

2014 年以来，中央宏观调控政策由单一抑制房价转变为促进房地产行业持续健康稳步发展，各级政府连续从首付比例、公积金、利率、契税、营业税等多方面针对楼市出台多项利好政策，着眼于稳房价、去库存，提振了市场信心。据中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2018 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》显示，2017 年 500 强房地产开发企业销售明显加速，全年商品房销售面积总额达 6.4 亿平方米，同比增长 22.3%，销售金额创下 8.5 万亿新高。

另一方面，中央提出了新型城镇化的发展方向，根据国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，到 2020 年要将全国常住人口城镇化率提高到 60% 左右，这将为房地产行业带来新机遇：农业人口向城镇转移将增加对住房的需求；新型城镇化对城镇配套设施建设、旧城改造、居民改善住房提出更高需求。同时，商业地产融合了现代服务业，已成为国内房地产市场的重要构成，这为推进新型城镇化建设、促进产业转型升级奠定良好的基础。

图 5-2：中国城镇化率变化图



数据来源：国家统计局

2018 年《政府工作报告》中也提出积极推进京津冀协同发展、长江经济带发展，编制实施相关规划，建设一批重点项目。实施重点城市群规划，促进大中小城市和小城镇协调发展。绝大多数城市放宽落户限制，居住证制度全面实施，城镇基本公共服务向常住人口覆盖。城乡区域发展协调性显著增强。

#### （1）房地产开发投资持续增长

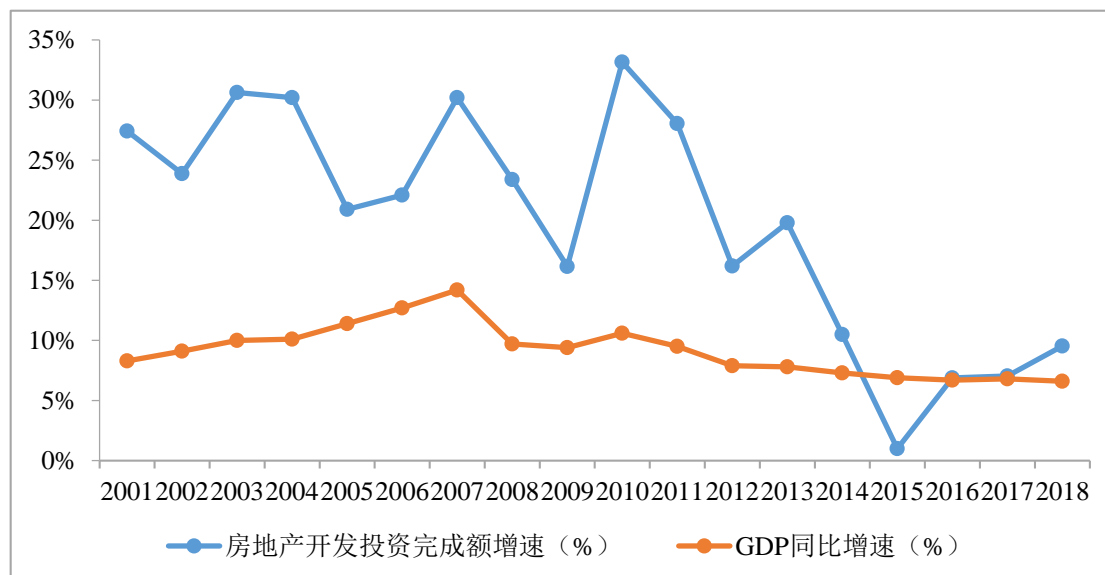
中国房地产行业近十余年来高速发展。自 1998 年 7 月房改以来，全国房地产开发投资额从 1998 年的 3,579.58 亿元，迅速增长至 2018 年的 120,264 亿元，20 年间共增长了 33.60 倍。（数据来源：国家统计局）。

根据中国政府网数据，2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%。其中，住宅投资 75,148 亿元，增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。2017 年，东部地区房地产开发投资 58,023 亿元，比上年增长 7.2%；中部地区投资 23,884 亿元，增长 11.6%，增速回落 0.8 个百分点；西部地区投资 23,877 亿元，增长 3.5%，增速回落 0.8 个百分点；东北地区投资 4,015 亿元，增长 1.0%，增速回落 0.4 个百分点。在经济增速有所趋缓的“新常态”下，房地产作为经济增长稳定器的作用仍将持续。

2018 年，房地产行业在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的总体定位下，行业平稳健康发展，房地产投资保持高位。国家统计局数据显示，2018 年 1-

12 月，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，其中，住宅投资 85,192 亿元，比上年增长 13.4%，住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。

图 5-3：房地产开发投资完成额增速



数据来源：Wind

### (2) 房地产供应增速整体放缓，但 2016 年以来回暖迹象明显

施工面积和竣工面积是反映房地产有效供给的重要指标。2000 年-2014 年，伴随着房地产行业的迅速发展，房屋施工面积增长速度保持在 9%-25% 之间，而房屋竣工面积增长率也处于 5%-20% 之间。2017 年房屋施工面积为 781,484.00 万平方米，同比增速为 3.00%；房屋竣工面积为 101,486.00 万平方米，同比增速为 4.40%。2018 年，我国房屋新开工面积 209,341.79 万平方米，同比上升 17.18%；竣工面积 93,550.11 万平方米，同比下降 7.82%。

2017 年，房地产开发企业到位资金 156,053 亿元，比上年增长 8.2%。其中，国内贷款 25,242 亿元，增长 17.3%；利用外资 168 亿元，增长 19.8%；自筹资金 50,872 亿元，增长 3.5%；其他资金 79,770 亿元，增长 8.6%。在其他资金中，定金及预收款 48,694 亿元，增长 16.1%；个人按揭贷款 23,906 亿元，下降 2.0%。

### (3) 地产销售增速乏力，市场逐渐回归理性

受国内经济快速稳步发展、人均可支配收入不断提高和城镇化进程不断深化

的影响，消费者购房需求旺盛。2000 年-2007 年间，全国商品房销售面积和商品房销售金额年均复合增长率均达 15% 以上。2008 年，由于受到政府宏观调控政策和全球金融危机的影响，市场表现出理性回归，房价回落，成交量也出现较大萎缩，全国商品房销售面积和商品房销售金额下滑幅度均高达 20%。2009 年后，房地产销售量和销售面积的下降趋势得以扭转。2012 年至 2016 年，全国商品房销售面积由 111,303.65 万平方米增长至 157,349.00 万平方米，年均复合增长率 9.04%。

2018 年房地产市场销售规模再创新高，2018 年商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，商品房销售额 149,973 亿元，比上年增长 12.2%。但受经济下行压力加大和前几年房价上涨过快影响，2018 年房地产销量增速在不断下滑，特别是三季度以来，地产销售增速乏力现象较为明显，房地产市场逐渐回归理性。

#### （4）商品房销售价格涨幅受国家政策调整而波动

我国房屋销售价格于 2003 年下半年开始出现第一轮较快上涨，2004 年底攀升至阶段性高位，全国商品房售价同比上涨 10.30%；此后，受国家出台《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》等一系列调控政策影响，房价涨幅于 2005 年上半年开始下降，并于 2006 年底回落至阶段性低位；2007 年初，房价开始出现了第二轮较快上涨，并于 2008 年第一季度攀升至阶段性高位，国家再度出台第二套住房信贷政策、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）等调控政策，全国各主要城市的房价出现了不同程度的调整。2010 年，房价出现第三轮较快上涨，二季度全国商品房售价同比上涨 13.80%，同比涨幅创居历史新高；2011 年“新国八条”颁布后，全国各大中城市相继推出限购政策，全国百城样本住宅价格环比处于下降趋势，到 2012 年中达到谷底后反弹，进入 2013 年，房价再度出现新一轮高速增长。2013 年中期，房价再次进入调整期，于 2014 年 3 季度探底。随着 2014 年 3、4 季度一系列刺激政策后房价回升。2015 年下半年至 2016 年，以深圳和上海为代表的一线城市商品房价格迅速抬升。截至 2018 年 12 月，全国百城样本住宅价格中一线城市平均价格已超过 41,000 元/平方米（数据来源：Wind 资讯终端，下同），二线城市均价也已超过



13,000 元/平方米。

### 3、行业主要法律、法规和政策

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法律法规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》等。

近年来，房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业涉及的主要政策包括：

**表 5-6：房地产行业主要政策**

序号	时间	名称	核心内容
1	2009 年 1 月	监察部、住建部《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》	要求加强建设用地容积率管理和监督检查
2	2009 年 5 月	国土部土地利用管理司《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》	对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持，同时，各地被要求在 2009 年 6 月 30 日前，完成未来 3 年保障性住房用地供应计划的制定
3	2009 年 5 月	住建部、国家发改委、财政部《2009~2011 年廉租住房保障规划》	计划用三年时间，基本解决 747 万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。进一步健全实物配租和租赁补贴相结合的廉租住房制度，并以此为重点加快城市住房保障体系建设，完善相关的土地、财税和信贷支持政策
4	2009 年 5 月	国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的调整结果	普通商品住房项目投资的最低资本金比例从 35% 调低至 20%
5	2009 年 6 月	财政部：房屋赠与新规	新政策规定，房屋受赠人无偿获赠房屋后，将缴纳接近房屋价值 20% 的个人所得税
6	2009 年 12 月	温家宝总理主持召开国务院常务会议精神（国四条）	提出四大举措：增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设

序号	时间	名称	核心内容
7	2010 年 1 月	国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国十一条）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；差别化信贷、差别化税收；加强风险防范和市场监管；2012 年末解决 1,540 万户低收入家庭住房问题、加大保障房支持力度；落实地方政府责任
8	2010 年 3 月	国土部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国十九条）	90 平方米以下住宅用地须占 70%；打击开发商囤地，进一步规范土地市场
9	2010 年 4 月	国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（新国十条）	统一思想，建立问责机制；更加严格的差别化信贷和税收政策；增加供地、调整结构；580 万套保障房目标；收紧地产融资、监管交易秩序、完善信息披露制度；部分地区停发三套及以上贷款，非本地居民暂停发放贷款
10	2011 年 1 月	国务院常务会议推出八条房地产市场调控措施（新国八条）	进一步落实政府责任，明确新房房价调控目标并公布；加大保障房建设力度；营业税免征时限 2 年变 5 年；强化差别化信贷，二套首付提至 60%；严格住房用地管理；合理引导需求，大范围实施存量限购；落实约谈机制；坚持强化舆论引导
11	2011 年 1 月	上海市、重庆市开展对部分个人住房征收房产税试点	上海、重庆作为第一批试点城市征收房产税，上海征收对象为本市居民新购房且属于第二套及以上住房和非本市居民新购房，税率暂定为 0.6%；重庆征收对象是独栋别墅高档公寓，以及无工作无户口无投资人员所购二套房，税率为 0.5%-1.2%
12	2011 年 3 月	国土部《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》	控价格、防“地王”，坚持招拍挂制度；确保 2011 年 1,000 万套保障房任务落地
13	2011 年 9 月	国务院《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》	目标“十二五”期末保障房覆盖面积 20%，大力发展公租房
14	2013 年 2 月	国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（新国五条）	要求各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施
15	2013 年 4 月	住建部《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 万套；“十二五”期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，

序号	时间	名称	核心内容
			全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定
16	2013 年 7 月	国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》	进一步加大棚户区改造力度，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高
17	2014 年 7 月	国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导
18	2014 年 9 月	中国人民银行、银监会《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	要求加大对保障性安居工程建设的金融支持；积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房，执行首套房贷款政策；增强金融机构个人住房贷款投放能力；继续支持房地产开发企业的合理融资需求
19	2014 年 11 月	国务院《不动产登记暂行条例》	国家实行不动产统一登记制度，国务院国土资源主管部门会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台，将信息统一纳入，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享
20	2015 年 1 月	住建部《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	培育和发展住房租赁市场，完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点；支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源
21	2015 年 3 月	央行、住建部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有一套住房且购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%
22	2015 年 3 月	财政部《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	对外销售购买的普通住房需缴纳营业税的时间由 5 年更改为 2 年
23	2015 年 8 月	住建部、商务部、外汇局等六部委《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	对有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，进一步敞开境外资本入市通道，稳定各类住房消费
24	2015 年 8 月	住建部、财政部、中国人民银行《关于调整住房公积金个人住房贷款	拥有 1 套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至 20%

序号	时间	名称	核心内容
		购房最低首付款比例的通知》	
25	2015 年 9 月	住建部、财政部、央行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	提高贷款额度、拓宽资金筹集渠道，并将贷款期限延长至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款年限 30 年
26	2015 年 9 月	央行、银监会《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房商业贷款的首付比例下调至 25%
27	2016 年 2 月	央行、银监会《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房和二套房商业贷款的首付比例分别下调至最低 20% 和 30%
28	2016 年 2 月	财政部《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144 平方米以上首套房、90 平方米以下和以上的二套房的契税税率分别降至 1.5%、1% 和 2%。并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为 2 年
29	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	自 5 月 1 日起，个人购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。对北上广深四市，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税
30	2016 年 6 月	国务院办公厅《加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》	实行购租并举，培育和發展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展
31	2016 年 7 月	住建部、国家发改委、工业和信息化部、中国人民银行、国税局、国家工商总局、中国银行业监督管理委员会《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房[2016]168 号）	房地产中介行业是房地产业的重要组成部分。近年来，房地产中介行业发展较快，在活跃市场、促进交易等方面发挥了重要作用。为加强房地产中介管理，保护群众合法权益，促进行业健康发展，提出规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管的意见
32	2016 年 10 月	住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产	为净化房地产市场环境，维护房地产市场秩序，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，就进一步规范房地产开发企业经

序号	时间	名称	核心内容
		市场秩序的通知（建房[2016]223号）	营行为，将积极引导房地产开发企业规范经营，依法查处房地产开发企业不正当经营行为
33	2016年11月	国家发展改革委办公厅、住房城乡建设部办公厅关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知（发改办价监[2016]2329号）	近年来，各级价格、住房城乡建设部门加强房地产市场监管，净化房地产市场环境，营造公开、透明的房地产市场价格秩序。为落实国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的要求，进一步规范商品房明码标价行为，维护消费者合法权益，经研究，决定开展商品房销售明码标价专项检查
34	2016年12月	住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知（建房[2016]275号）	为贯彻落实资产评估法，规范房地产估价行业管理，促进房地产估价行业健康发展，将充分认识贯彻落实资产评估法的重要意义，实行房地产估价机构备案管理制度，做好房地产估价机构资质核准与备案制度衔接，房地产估价人员继续实行准入类管理制度
35	2016年12月	住房城乡建设部、财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见（建保[2016]281号）	为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号），进一步做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作，完善住房保障制度，城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主
36	2017年3月	中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知（银管发[2017]68号）	2016年以来，北京市银行个人住房贷款快速增长，各商业银行在拓展房贷业务的过程中累积了一定风险。为进一步落实四部门《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》（京建法〔2017〕3号），防范住房信贷业务操作风险、信用风险、合规风险等，继续从严控制个人购房贷款增量，严格落实差别化的房地产信贷调控政策，配合做好北京市房地产调控工作，促进北京市房地产市场平稳健康发展，对离婚一年内的贷款人实施差别化住房信贷政策，认真查询住房贷款记录和公积金贷款记录，严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严格审核借款人还款能力，合理评估房屋价值，加强对支行网点的业务指导和管理，规范房地产中介机构与商业银行业务合作
37	2017年4月	住房城乡建设部、国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知（建房[2017]80号）	为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。提出合理安排住宅用地供应，科学把握住房建设和上市节奏，加大住房保障力度，强化地方主体责任
38	2017年5月	住建部公布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）	鼓励出租人与承租人签订3年以上的租赁合同，房租按月支付；同时拟严禁开发商捂盘惜售，要求买房中介服务费施行明码标价

序号	时间	名称	核心内容
		意见稿)》公开征求意见	
39	2017 年 6 月	国家发展改革委、人民银行、住房城乡建设部、中央组织部、中央宣传部、国土资源部等 31 部委联合签署了《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》	推出 37 条惩戒措施，对失信的房地产企业、个人进行联合惩戒
40	2017 年 8 月	国务院办公厅转发国家发展改革委、商务部、人民银行、外交部《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》（国办发[2017]74 号）	部署加强对境外投资的宏观指导，引导和规范境外投资方向，推动境外投资持续合理有序健康发展
41	2017 年 10 月	住建部与国家发改委联合发布《关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》（发改办价监〔2017〕1687 号）	针对房地产开发企业和房地产中介机构，在全国范围内对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行联合检查
42	2017 年 12 月	住建部、财政部、中国人民银行、国土资源部四部门联合印发了《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（建金[2017]246 号）	为了维护住房公积金缴存职工合法权益，有效发挥住房公积金制度作用，规范房地产市场秩序，净化房地产市场环境，要求开发商不得拒绝购房者使用公积金贷款
43	2018 年 4 月	国家发改委、国土资源部、环境保护部、住建部和国家旅游局联合下发了《关于规范主题公园建设发展的指导意见》（发改社会规〔2018〕400 号）	严格控制主题公园周边的房地产开发，从严限制主题公园周边住宅用地比例和建设规模，不得通过调整规划为主题公园项目配套房地产开发用地。主题公园周边的酒店、餐饮、购物、住宅等房地产开发项目，必须单独供地、单独审批，不得与主题公园捆绑供地、捆绑审批，也不得通过在招拍挂中设置条件，变相将主题公园与周边房地产捆绑开发
44	2018 年 8 月	国务院办公厅印发《国务院办公厅关于印发全国深化“放管服”改革转变政府职能电视电话会议重点任务分工方案的通知》（国办发〔2018〕79 号）	推进不动产抵押登记全程电子化系统建设，2018 年底前各省（自治区）至少 2 个地市、10 个县区实施“互联网+不动产登记”，2019 年 6 月底前所有直辖市、副省级城市和省座城市全面实施“互联网+不动产登记”

序号	时间	名称	核心内容
45	2018 年 9 月	国务院印发《关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》（国发〔2018〕32 号）	积极落实产业用地政策，深入推进城镇低效用地再开发，健全建设用地“增存挂钩”机制，优化用地结构，盘活存量、闲置土地用于创新创业
46	2018 年 10 月	住建部起草了《住房城乡建设领域信用信息管理暂行办法（网上征求意见稿）》等向社会公开征求意见	拟将 101 种行为列入失信联合惩戒黑名单，进一步加大房地产失信行为整治力度
47	2019 年 5 月	中国银保监会印发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23 号）	针对房地产行业的以下几种行为将被严格监管：未严格审查房地产开发企业资质，违规向四证不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发；信托公司通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款等。

2010 年以来，针对房地产市场规模的迅速增长及局部过热情况，国家通过出台一系列土地管理、差异化信贷、税收及限购的政策，有效抑制了投机性需求，合理引导住房消费；通过加大土地供应及保障房支持力度的调控措施，平衡了市场供需，促进房地产行业平稳健康发展。上述房地产调控政策对整个房地产市场发展产生较大影响，并使得市场发生一定程度的短期波动。

2014 年 4 月开始，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2014 年 9 月和 10 月，中国人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2014 年以来，中国人民银行多次下调存款准备金率及基准存贷款利率，2015 年下调二套房首付款比例，上述政策的出台有助于降低消费者的购房成本、促进房地产销售。2015 年 3 月，国务院总理在两会表态房地产调控将支持合理的自住需求，对房地产市场要因城因地分类调控，抑制投机炒卖需求，建立长效机制，促进房地产市场健康发展。随着我国宏观经济发展进入新常态，房地产行业的调控也将更为市场化。

2015 年下半年以来，国家进一步出台各项政策促进房地产市场健康、稳定发展：住建部、商务部、外汇局等六部委出台取消外资购房限制，有助于进一步敞开进外资本入市通道，稳定住房消费；中国人民银行自 8 月 26 日起下调贷款和存款基准利率，此次降息是中国人民银行自 2014 年 11 月以来第五次降息，同时，自 9 月 6 日起下调存款准备金 0.5 个百分点；住建部、财政部、中国人民银行等六部委出台下调公积金个人住房贷款最低首付比例的政策，二套房公积金贷款门槛再降低，有助于缓解部分群体购房压力，进一步推动改善型住房需求入市。2015 年 10 月 24 日起，中国人民银行再次下调贷款和存款基准利率。

2016 年 2 月，国家出台了一系列促进房地产行业去库存的宽松政策。中央层面上，契税和营业税减免正式落地；下调非限购城市首付比例。地方层面，支持新市民住购房需求是地方政府政策的着力点。信贷政策方面，中国人民银行 3 月 1 日起下调存款准备金率 0.5 个百分点。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，住房城乡建设部、国土资源部下发关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知，地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，住建部公布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

2018 年，各地继续坚持因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。各地出台房地产调控政策合计超过 400 余次，实施了限购、差别化信贷、提高房地产开发融资成本、土拍“限竞”、地方房价问责制、强化市场行为监管等一系列长短组合拳，房地产市场和土地市场双双逐渐回归理性。国家统计局数据显示，2018 年 1 至 12 月，一线城市新建商品住宅销售价格平均同比上涨 0.5%，涨幅比上年同期回落 9.6 个百分点；二、三线城市同比分别上涨 7.6% 和 7.8%，其中二线城市涨幅比上年同期回落 1.5 个百分点，三线城市涨幅与上年同期相同，房价上涨趋势得到有效遏制。土地市场方面，中指数据显示，2018 年



1-12 月，全国 300 城共推出各类用地 24.2 亿平方米，同比增长 24.8%。全国 300 个城市各类用地成交楼面价为 2,143 元/平方米，同比下跌 11.6%；全国 300 个城市各类用地平均溢价率为 13.2%，较去年同期下降 15.6 个百分点。土地市场在不断降温，逐渐回归理性。

2018 年，金融环境趋紧对房地产市场产生了较大影响。国际环境方面，美联储加息带动全球货币政策紧缩，国内去杠杆政策又持续进行，表外资金不断回归表内。监管环境方面，在加强房地产金融宏观审慎管理的指导原则下，国家严控资金违规流入房地产。人民银行、住建部、银保监会、国土部等多部委也均表示要规范融资购房行为，严厉打击“首付贷”、“房抵贷”、个人消费贷违规购房等行为，切实抑制房地产泡沫。这些因素综合作用下，2018 年房地产企业融资成本上升，房企面临较为紧张的金融环境。从融资成本看，2018 年房企总体融资成本为 6.26%，较去年同期增长 0.22 个百分点。

#### 4、行业发展趋势分析

##### （1）行业集中度将不断提高

目前行业中的强者恒强的马太效应愈加明显，对于规模较大的房地产企业而言，它们的资源获取和快速周转能力是中小房地产企业所难以达到的。尤其是快速周转能力，从拿地到开工再到销售，规模房企在每个环节都占有非常明显的优势。此外，行业平均利润率的下降、消费者选择意识的增强、重点城市品牌主导下的精细化竞争态势、对运营效率和专业能力要求的提高，都将是行业走向集中的推动力。最终，资本实力强大、运营规范并具有较高品牌价值的房地产企业将具有更大的竞争优势，占据更高的市场地位和更大的市场份额，综合实力弱小的房企将逐渐退出市场，整个市场趋向良性、有序的竞争。

##### （2）行业企业的利润水平将逐渐回归理性

行业定位的变化造成保障性体系未能有效构建之前，房地产行业仍处于结构性调整期，持续的行业调控已经出现放松，未来新管理思路下政策市场化是大势所趋。因此，房地产行业的超额利润将被逐渐压缩。同时，随着行业的规范 and 市场化程度的加深，供求关系将趋于合理，行业利润走向平均化。

### （3）中小城市城镇化进程的加快将为房地产市场带来新的机遇

2014 年 3 月，国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》（以下简称“《规划》”）。《规划》指出，城镇化水平和质量稳步提升。城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小 2 个百分点左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。过去十年，东部三大城市群的城市化进程推动了中国经济繁荣和房地产业的高速发展，未来中小城市城镇化进程有望为我国房地产业带来新的发展机遇。

## （二）公司的竞争优势及行业地位

### 1、核心竞争优势

“华远”品牌诞生于上世纪 80 年代，华远地产作为国内房地产行业的先驱企业，深耕核心区域，潜心经营三十余年，成功跨越多个行业周期，凝聚了领先的品牌影响力。公司发展战略清晰、目标明确，在稳固发展房地产主营业务基础上，不断探索多元业务创新，持续强化企业核心竞争力。

#### （1）品牌积淀深厚，奠定企业发展基础

公司控股股东华远集团从 20 世纪 80 年代初进入房地产行业，创建“华远”品牌，距今已有 30 余年的历史，是国内最早从事房地产开发的企业之一。目前公司旗下拥有数十家控股及参股公司，业务涵盖房地产、金融服务、商业服务、高端制造、信息技术等多个领域。华远地产始终坚持党的领导，报告期内，公司党总支在全面坚持党对企业发展的领导和政治核心作用基础上，以教育、管理和监督为有效切入点深入开展基层党建工作，使基层党组织建设得到进一步夯实和提升。公司始终秉承“责任地产，品质建筑”的理念，坚守“坚韧、团结、探索、奋斗”的精神，在改革创新的发展道路上继承和发扬国有企业本色，致力成为令社会尊重的全国性的房地产综合服务运营商，多年来陆续在全国多个城市开发了多个知名项目，在全国范围内具有广泛的品牌影响力和客户美誉度，是在行业内外享有盛誉的老牌优质房企。

#### （2）发展战略快速推进，实现规模和效益并举

公司发展战略清晰、目标明确。在十三五期间，公司始终坚持以房地产开发及经营管理为主业，在“规模与效益并举”的发展方针指导下，保障开发规模、盈利能力、品牌实力等方面稳定发展的同时，看准市场，积极寻求机会，实现稳步扩张。2018 年是公司大踏步发展的一年，报告期内公司深入结合市场形势变化和自身发展需要，坚持区域深耕战略和快周转运营逻辑，在土地拓展、开发规模、签约、回款等主要经营指标上均实现了突破，发展战略实现快速推进，市场地位和品牌影响力也得到大幅提升。在聚焦住宅开发主业的同时，积极探索新型业务模式，组织了文旅地产、产业地产等新业务的研究学习。

### （3）区域布局明确，打造可持续发展能力

报告期内，公司积极通过土地公开市场在天津、重庆、长沙、佛山、银川、涿州等地获得了新的土地储备。公司现有开发项目布局北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、佛山、银川、涿州等城市，不断深化以北京为核心，辐射京津冀、中部、西部、珠三角四大区域的城市战略布局。未来公司将继续发挥自身灵活优势，在控制风险、巩固发展现有城市的基础上，重点关注国家主要城市群中的核心城市，在京津冀、长三角、珠三角和中西部等地区选择宏观经济基本面好、人口增长潜力大、高净值收入人群较为集中和房地产市场发展可持续性较强的城市择机进入，为公司的长期稳定健康发展奠定坚实基础。

### （4）管理团队务实，确保高效营运水平

华远地产的管理团队继承了华远集团房地产运作的优良传统，历经中国房地产市场数十年跌宕起伏的考验，具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略，主动适应房地产周期波动，在各种市场环境下均能确保企业获得稳定的发展。高素质的管理团队是公司实现盈利增长的重要因素。面对不断变化的市场环境，为了进一步提升公司内部效率，打造高绩效团队，确保规模与效益同时发展，报告期内，公司建立了以经营为导向的运营管理体系，有效提升公司内部管理效率；对战投体系进行了管理、业务两个维度的重塑，有效的提高新项目获取的决策效率；将总部主控的项目开发运营类授权逐级进行分解，加大了一线团队的权责，充分释放了一线能量，极大保证了项目快周转目标的实现。同时，公司创新性的建立了具有华远特色的“复盘文化”，及时总结经验教训提升工作质

量。

#### （5）打造社区服务平台，提升产品附加值

报告期内，公司致力于服务美好生活，创新性的将华远“Hi 平台”升级为公司服务品牌。基于深入了解业主需求，打造以人为本的社区服务平台，从社群建设、社区活动、社区共享空间运营、外部资源互动共享等方面切入，形成业主、社区和城市的链接纽带，并在原有运营模式的基础上加入互联网平台、人工智能等高新技术，通过智能家居、智慧社区、新零售等手段与社区精神层面建设相结合，更加牢固的将业务生活与社区捆绑起来，探索新利润增长点的同时为业主提供更优质、政府更支持的美好生活，提升了公司产品的附加值，进一步形成公司“产品+服务”的双轮驱动。

#### （6）融资渠道创新，降低成本效果显著

公司始终积极适应监管政策的调整并对金融机构资金面变化做出迅速反应，以合理的融资成本获得充足资金，有力地支撑公司的长远发展和稳定经营，为保证持续稳固的融资能力，公司与多家金融机构建立了新型战略合作伙伴关系，为公司规模化发展建立了资金保障，并为今后在地产金融界树立品牌形象、获取优质资源开拓了有利空间。报告期内，公司成功发行短期融资券 15 亿元，非公开发行公司债券 15 亿元，并首次在境外成功发行 2 亿美元高级无抵押定息债券，进一步拓宽公司融资渠道。

#### （7）企业资质优质，品牌影响力强势崛起

华远品牌历经三十余年发展，凭借诚信经营在业界维系了良好的企业信誉。公司连续多年被北京市工商局评选为“守信企业”，是北京市国税局、地税局联合评定的北京市纳税信用 A 级企业，获得中国工商银行北京分行、中国农业银行北京分行、中国银行北京分行、中国建设银行北京分行、北京银行、中国光大银行北京分行六大金融机构联合评选的“北京地产资信 20 强”等荣誉。良好的企业信誉保障公司能够持续稳定地从银行、信托、基金、证券市场等多渠道融资，为公司的良好运营与健康发展提供了强有力的资金保障。报告期内，公司品牌宣传与推广始终聚焦核心受众、积极优化传播渠道，抓住“第一时间”，充分调动城市

公司推广策划条线的合力，取得了丰硕的宣传成果，在 2018 年全面入围地产企业品牌传播力与品牌价值百强榜单，实现了历史性的突破，标志着公司综合实力及品牌影响力的显著提升。

## 2、公司的行业地位

华远地产是一家完全依靠市场竞争成长起来的专业地产公司。在激烈的市场竞争格局中，公司形成了诚信、规范、创新并举的经营风格，经营规范、机制灵活、品牌竞争力强，具有项目运作经验丰富的管理团队和良好的企业资信，具有较强的企业竞争力。

公司在中国房地产开发界实力雄厚，具有较强的品牌影响力，2018 年以来，在“规模与效益并举”的战略指引下，公司发展全面提速，通过创新业务拓展，增加服务多样性，扩大市场规模，提高市场增值，提升行业站位，向着优秀的房地产综合服务商这一目标坚实迈进。华远地产全面入围地产企业品牌传播力与品牌价值百强榜单、2019 年中国房地产上市公司综合实力百强榜单。社会各大公益环保机构、行业机构对华远作出的一系列社会贡献表示认可，由此公司获得由“阿拉善 SEE 基金会”颁发的“杰出贡献奖”、“爱心大使奖”；由人民网颁发的“2018 年度实力品牌企业”；获评第八届中国公益节“2018 年度责任品牌奖”；公司信用资质优异，荣获“中国责任地产 TOP100”、多次荣获由六大银行联合评选的“北京地产资信 20 强”等荣誉。2019 年，在中国改革开放背景下成长起来的华远品牌也走过了整整 36 年的发展历程。面对开创新时代、构筑美好生活的历史使命，华远地产将坚持“规模与效益并举，产品与服务共进”，朝着成为令社会尊重的全国性房地产综合服务运营商这一目标奋然前行。

## 八、发行人主营业务情况

### （一）经营范围

房地产开发、销售商品房；施工总承包、专业承包；物业管理；老旧城区危房成片改造；土地开发；出租办公用房；出租商业用房；销售建筑材料、机械电器设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、制冷空调设备；信息咨询（不含中介服务）；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可；应到市商务委备案。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）经营概况

公司的主营业务为房地产开发与销售以及租赁。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，公司营业收入分别为 760,840.99 万元、990,378.69 万元、683,135.58 万元和 315,855.92 万元。

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人营业收入按业务构成情况如下：

**表5-7：近三年及一期发行人营业收入构成情况**

单位：万元、%

业务类型		2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业务	开发产品	282,874.70	89.56	635,943.61	93.09	967,558.68	97.70	747,227.69	98.21
	住宅	225,097.06	71.27	357,839.07	52.38	774,138.95	78.17	245,951.53	32.33
	商业	40,187.07	12.72	241,503.11	35.35	138,144.85	13.95	299,656.25	39.38
	保障房	-	-	2,371.11	0.35	32,078.56	3.24	192,605.39	25.31
	其他	17,590.57	5.57	34,230.32	5.01	23,196.32	2.34	9,014.52	1.18
	租赁产品	10,779.96	3.41	12,326.73	1.80	13,600.55	1.37	12,240.32	1.61
其他	22,201.26	7.03	34,865.24	5.10	9,219.46	0.93	1,372.98	0.18	
合计	<b>315,855.92</b>	<b>100.00</b>	<b>683,135.58</b>	<b>100.00</b>	<b>990,378.69</b>	<b>100.00</b>	<b>760,840.99</b>	<b>100.00</b>	

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，公司营业成本分别为 616,577.04 万元、712,825.22 万元、490,821.91 万元和 209,621.50 万元。

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人营业成本按业务构成情况如下：

**表5-8：近三年及一期发行人营业成本构成情况**

单位：万元、%

业务类型		2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业务	开发产品	193,624.38	92.37	468,006.11	95.35	700,606.49	98.29	610,598.97	99.03
	住宅	150,772.06	71.93	260,874.20	53.15	540,168.73	75.78	187,946.46	30.48
	商业	29,282.70	13.97	182,974.41	37.28	110,302.01	15.47	240,777.62	39.05

业务类型	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保障房	-	-	2,309.25	0.47	31,886.23	4.47	173,133.28	28.08
其他	13,569.61	6.47	21,848.25	4.45	18,249.52	2.56	8,741.62	1.42
租赁产品	8,653.93	4.13	7,376.14	1.50	8,343.72	1.17	5,976.47	0.97
其他	7,343.19	3.50	15,439.67	3.15	3,875.01	0.54	1.60	0.00
<b>合计</b>	<b>209,621.50</b>	<b>100.00</b>	<b>490,821.91</b>	<b>100.00</b>	<b>712,825.22</b>	<b>100.00</b>	<b>616,577.04</b>	<b>100.00</b>

总体来看，报告期内发行人主营业务成本发展趋势与主营业务收入发展趋势基本保持一致。

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，公司毛利润分别为 144,263.95 万元、277,553.47 万元、192,313.66 万元和 106,234.42 万元；毛利率分别为 18.96%、28.02%、28.15%和 33.63%。

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人营业毛利和毛利率按业务构成情况如下：

**表5-9：近三年及一期发行人营业毛利润及毛利率情况**

单位：万元、%

业务类型	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度		
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	
房地产业务	开发产品	89,250.32	31.55	167,937.50	26.41	266,952.19	27.59	136,628.72	18.28
	住宅	74,325.00	33.02	96,964.87	27.10	233,970.22	30.22	58,005.07	23.58
	商业	10,904.37	27.13	58,528.70	24.24	27,842.84	20.15	58,878.63	19.65
	保障房	-	-	61.86	2.61	192.33	0.60	19,472.11	10.11
	其他	4,020.96	22.86	12,382.07	36.17	4,946.80	21.33	272.90	3.03
	租赁产品	2,126.03	19.72	4,950.59	40.16	5,256.83	38.65	6,263.85	51.17
其他	14,858.07	66.92	19,425.58	55.72	5,344.45	57.97	1,371.38	99.88	
<b>合计</b>	<b>106,234.42</b>	<b>33.63</b>	<b>192,313.67</b>	<b>28.15</b>	<b>277,553.47</b>	<b>28.02</b>	<b>144,263.95</b>	<b>18.96</b>	

2016 年-2018 年度，公司主营业务中开发业务毛利率分别为 18.28%、27.59% 和 26.41%。2017 年开发业务毛利率较 2016 年上升了 9.31 个百分点，主要是因为 2016 年保障房结利较多，故 2016 年毛利率低。

### （三）业务板块

#### 1、房地产业务整体情况

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，经济效益显著。2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人房地产开发业务情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
开复工面积	420.60	338.00	172.60	174.00
新开工面积	156.60	252.00	51.40	10.30
竣工面积	7.60	74.00	82.10	55.20
销售签约面积	72.32	95.39	66.70	70.80
销售签约额	92.66	120.45	77.20	107.80

受开发进度安排影响，2016 年公司放缓在手项目的建设施工进度，开复工面积为 174.00 万平方米，同比下降 41.35%；新开工面积为 10.30 万平方米，同比下降 90%；竣工面积达 55.20 万平方米，同比下降 58.68%，竣工项目包括北京铭悦好天地项目、西安锦悦二期项目和长沙华中心五期项目。2016 年受益于地产市场回暖，公司加大销售力度，实现销售签约金额 107.80 亿元，同比大幅上升 88.30%，销售业绩上升主要是由于房地产市场回暖、可售面积及销售力度加大。

2017 年，公司加大的新项目的开发节奏，当年实现开复工面积为 172.60 万平方米，与上年基本持平，其中新开工面积为 51.40 万平方米，同比大幅上升 79.96%；同期，公司竣工面积为 82.10 万平方米，较上年增长 48.73%，竣工项目包括北京西红世项目、北京华中心项目、西安海蓝城五期项目等。2017 年公司完成房地产项目签约销售面积和签约销售额分别为 66.70 万平方米和 77.20 亿元，同比下降 5.79% 和 28.39%，主要系 2017 年全国局部核心城市政策全面收紧，公司在销售重点城市采取压节奏保利润的策略，销售进度放缓所致。

2018 年，公司实现开复工面积 338 万平方米，同比增长 95.83%；其中新开工 252 万平方米，同比增长 390.27%；竣工 74 万平方米，同比减少 9.87%；完成销售签约额 120.45 亿元，同比增长 56.02%；完成销售签约面积 95.39 万平方米，同比增长 43.01%；完成销售回款 106.10 亿元，同比增长 24.38%。

截至 2019 年 9 月末，发行人房地产项目主要分布在北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、佛山、银川、涿州、石家庄等 10 个城市。2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，公司主营业务收入按地区分布情况如下：

单位：亿元



项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
华北地区	3.77	15.76	53.35	44.67
华中地区	3.16	17.52	11.80	18.78
西北地区	15.68	32.84	31.92	12.50
华南地区	8.98	0.62	1.04	-
<b>合计</b>	<b>31.59</b>	<b>66.74</b>	<b>98.11</b>	<b>75.95</b>

除房地产销售外，发行人持有部分房地产用于出租。截至 2018 年末，公司用于出租经营的主要房产面积共计约 15.29 万平方米，已出租经营面积约为 14.73 万平方米，出租率约为 96%，报告期内完成出租经营收入 23,009.73 万元。从持有物业业态分布来看，公司持有物业以商业为主。从租约期限来看，保证人与租户签订的租约以 5 年以上的长期租约为主。2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司房地产业务租赁情况如下所示：

单位：万平方米、亿元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
可出租面积	15.06	15.29	18.04	9.83
已出租面积	14.67	14.73	15.86	7.79
租金收入	1.63	2.30	1.36	0.57
出租率	97%	96%	88%	79%

2016 年末，发行人持有物业出租率下降主要系年末新增长沙 T1 写字楼及五期商业竣工，2016 年下半年开始招租，可出租面积新增加 4 万多平米，招租启动时间较短，故出租率下降。2018 年度，发行人可出租面积较 2017 年度下降 2.75 万平方米，主要系西安海蓝城、君城、枫悦、锦悦等项目部分出租物业出售所致。

## 2、房地产开发资质

截至 2019 年 9 月末，发行人及其下属子公司已经取得了与其业务经营相关的主要资质或许可，具体情况如下：

序号	持有主体	证书编号	资质等级	证书有效期截止日期
1	华远地产股份有限公司	XC-A-8622	四级	2020.08.21
2	北京市华远置业有限公司	建开企[2009]870 号	一级	2021.08.06
3	北京新通致远房地产开发有限公司	TZ-A-8019	四级	2021.02.22
4	北京新通源远房地产开发有限公司	TZ-A-8018	四级	2021.02.22

5	北京尚居置业有限公司	DX-A-X3570	四级	2022.09.04
6	北京华和房地产开发有限公司	MT-A-5267	四级	2021.01.13
7	北京新都致远房地产开发有限公司	MT-A-X2950	四级	2023.01.01
8	北京上和致远房地产开发有限公司	DX-A-X4369	四级	2020.04.13
9	北京新润致远房地产开发有限公司	SJ-A-6392	四级	2021.12.19
10	北京誉德置业有限公司	MT-A-X0010	暂定级	2020.12.13
11	北京誉和置业有限公司	MT-A-X0026	暂定级	2020.12.27
12	北京誉成置业有限公司	MT-A-X1035	暂定级	2021.02.05
13	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	津建房证[2012]第 S0939 号	四级	2020.12.31
14	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	津建房证[2013]第 S0938 号	四级	2021.05.31
15	华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	津建房证[2018]第 S2672 号	四级	2021.01.31
16	西安唐明宫置业有限公司	西建房（2014）304 号	四级	2019.02.28
17	西安骏华房地产开发有限公司	西建房（2015）0153 号	四级	2022.10.31
18	西安泽华房地产开发有限公司	西建房（2020）0003 号	四级	2023.1.31
19	西安鸿华房地产开发有限公司	西建房（2014）3 号	四级	2020.10.31
20	陕西杰诚置业有限责任公司	陕建房（2015）119 号	二级	2021.11.27
21	长沙橘韵投资有限公司	湘建房开（长）字第 0231663 号	三级	2021.05.06
22	长沙人韵投资有限公司	湘建房开（长）字第 0251154 号	暂定	2020.08.18
23	长沙地韵投资有限公司	湘建房开（长）字第 0250570 号	暂定	2020.08.18
24	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第 0251158 号	四级	2022.07.22
25	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	1509346	暂定二级	2020.03.12
26	重庆筑华房地产开发有限公司	1109285	暂定二级	2021.01.02
27	广州高雅房地产开发有限公司	1310752-02	三级	2020.04.30
28	佛山市华信致远房地产开发有限公司	第 1304109 号	暂定	2021.06.12
29	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	第 2485 号	暂定	2020.05.16
30	银川创华房地产开发有限公司	暂 NJF0264-A	暂定	2020.12.12
31	银川君华房地产开发有限公司	暂 NJF0280-A	暂定	2020.03.03
32	重庆华远皓华房地产开发有限公司	0209875	暂定二级	2020.04.23
33	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第 0751795 号	暂定	2020.08.18
34	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第 0751928 号	暂定	2020.12.16
35	天津利创房地产开发有限公司	津建房证[2017]S2613	四级	2021.05.31

36	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	粤佛房开证字第 1305146 号	暂定	2020.12.11
37	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	冀建房开石高字第 111 号	暂定	2020.06.19
38	石家庄铭朝房地产开发有限公司	冀建房开石循字第 2018008 号	暂定	2020.12.23
39	宁夏海雅置业有限公司	暂 ZJF0343-A	暂定	2020.10.31
40	任丘市华睿立远房地产开发有限公司	冀建房开沧字第 1348 号	暂定	2021.01.16

注：西安唐明宫置业有限公司已无新开工项目，所以资质不再进行延期；根据华远地产出具的说明，银川长河湾项目的开发主体宁夏海雅置业有限公司为发行人收购的项目公司，2019 年 3 月 29 日完成工商变更登记手续，其房地产开发企业的资质证书正在申请办理过程中。

### 3、经营模式

#### （1）市场定位及主要消费群体

##### 1) 区域定位

截至 2019 年 9 月 30 日，公司已经重点进入北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、佛山、银川、涿州等 9 个城市等，公司将持续巩固在上述区域的市场份额。

北京作为公司总部所在地，在公司整个发展战略中具有最重要的核心位置，目前已有项目不能完全满足公司在北京的长远发展和品牌形象的需要，需要继续在城市成熟发展区、轨道交通沿线的城市近郊、具有特别资源的城市远郊获取新项目，以保证北京区域每年新增的土地储备，满足北京地区持续发展需要。

西安和长沙作为业务全国化发展的重点区域，公司将继续深耕细作，持续扩展土地储备，增加市场份额，并在合适的时机下丰富现有产品结构，为公司长远的战略扩张打下坚实基础。

此外，公司将择机进入环渤海区域新城市以拓展新市场领域。近年来，相对长三角和珠三角遇到的发展瓶颈和挑战，起步较晚的环渤海地区表现出更蓬勃的经济增长。以环首都经济圈为代表的二线城市，正抓住京津冀一体化发展的战略时机，加速推进城市规划建设，陆续踏上经济高速发展的轨道。对公司来说这将是难得的战略发展机遇。未来五年，在巩固现有城市发展基础的过程中，公司将

寻找机会进入廊坊、大连、沈阳等有较大发展潜力的环渤海城市。

## 2) 产品定位

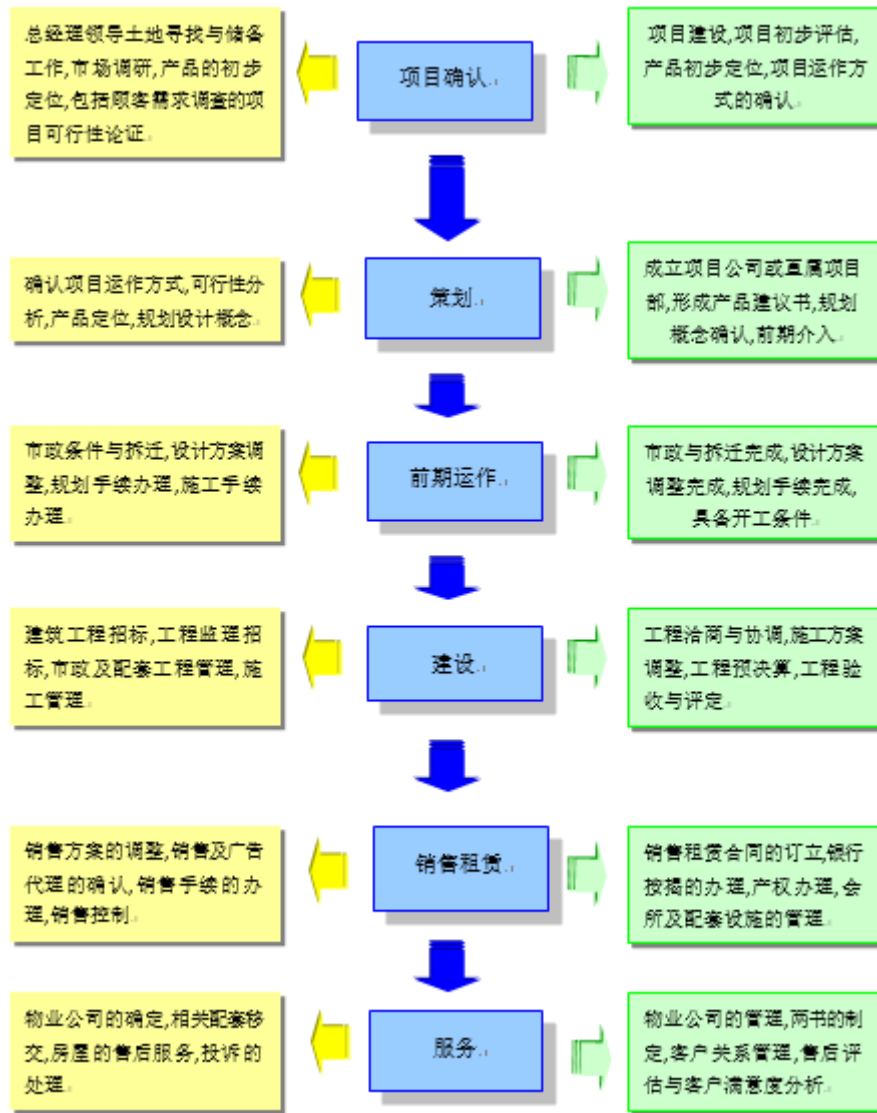
公司凭借多年的开发经验和品牌优势，产品形式以满足刚需型的中档商品住宅为主，目前也适量开发改善型的商品住宅、商业地产、经济适用房等，优化产品结构。

## 3) 消费群体定位

公司住宅项目目标客群为中小户型的刚性需求和改善型需求客户。公司写字楼和商业地产项目目标客群为机构客户。

### (2) 开发业务流程

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业有较强的项目管理和协调能力，公司房地产开发简要流程如图所示：



### (3) 房地产项目的经营模式

#### 1) 房地产项目的定价模式

房地产开发的销售定价主要依据产品构成与地理位置,为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下,公司每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证。公司专门制定了销售及定价管理办法,形成了由城市公司、公司营销管理部以及决策层共同参与的定价决策体系,在定价过程中,公司以市场竞争导向为原则,确定合理的性能价格比,以取得产品价格竞争优势。

#### 2) 采用的主要融资方式

公司始终积极适应监管政策的调整并对金融机构资金面变化进行迅速反应，以合理的融资成本获得充足资金，有力地支撑了公司的长远发展和稳定经营。2016 年度，公司通过发行公司债、面向全体股东配股、发行私募类 Reits 产品等多种形式，共募集资金近 60 亿元。2017 年度，公司通过发行中期票据、银行贷款等多种形式融资。在房企融资普遍艰难的 2018 年，公司主动应对行业融资困境，加强融资力度，逆势拿下总规模为 50 亿元的公司债额度，并于 12 月成功发行 15 亿元首期债券；不断优化公司资产结构，11 月成功实现了第一笔境外 2 亿美元高级无抵押定息债券的融资，首次敲开境外融资大门，为未来的资本运作提供更为广阔的土壤。未来，公司将继续保持同各家金融机构良好的合作关系，在保障传统融资渠道畅通的前提下，拓宽融资渠道并积极尝试创新融资方式，全方位保障公司的资金需求。

### 3) 主要采购模式

公司所有工程、材料设备、工程相关咨询类采购均采用招标方式，招标流程遵循公平、公正、公开的原则，对招标采购过程和结果的审批均严格执行公司有关授权，选择符合公司业务要求的合作伙伴。同时为规范战略合作企业选择及实施管理，公司与符合要求的合作伙伴签订《战略合作伙伴协议》，建立相对长期和紧密的合作关系。

公司招标方式分为公开招标、邀请招标、议标和直接签约四种方式。一般情况下对于战略合作方，采用邀请招标的方式；对于定价类战略合作方，采用直接签约的方式；对于其他工程类、材料设备类采购通常按照合同金额标准由低到高依次采用议标、邀请招标和公开招标的方式。

公司总部作为采购工作的执行主体，对采购结果负责；公司招采管理部负责日常跟踪、监控项目招标采购计划的执行，对采购计划的执行进行动态管理，对存在的问题及时提醒和预警，每月将招标计划执行情况向公司运营管理部备案，公司主管高管进行最终审批。

### 4) 主要销售模式

公司所开发项目均在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。公司目前开发的项目主要采用委托代理销售模式，由销售代理公司与公司销售部门及项目公司结合市场情况制定销售策略，由选聘的专业销售代理公司进行营销推广和销售。

销售管理由公司总部营销管理部统筹，由各城市公司市场营销部为组织单位，由营销承包商负责具体营销推广与销售任务执行工作；以项目现场销售为主，异地营销推广为辅。在营销推广中，以平面媒体和活动营销为主要推广模式，发布会、房展、电视、广播、网络、户外展示等推广手段也被广泛采用。

对于合作开发的项目，公司与合作方在项目资金投入、前期规划、项目建设、销售、运营管理方面开展合作，合作方具体定位、分工与义务在合作协议中进行约定。

截至 2019 年 9 月末，公司在建、拟建的合作开发项目的具体情况如下：

项目名称	合作方名称	项目性质	出资比例	收益比例	共同债务人定位
北京石景山项目	北京享晟置业有限公司(20%)	商业办公综合体	80%	80%	作为控股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
北京龙湖长安天街	北京住总房地产开发有限公司(22%)、北京德俊置业有限公司(21%)、北京永同昌房地产开发有限公司(19%)、北京龙湖中佰置业有限公司(17%)	商务金融	21%	21%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，不负责项目具体操盘运营，不纳入合并范围
银川璟玺(20#地)	陕西旭辉企业管理有限公司(40%)	住宅	60%	60%	作为控股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
银川珑玺(19#地)	陕西旭辉企业管理有限公司(40%)	住宅	60%	60%	作为控股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
长沙海蓝城一期(18#地)	长沙腾辉企业管理咨询有限公司(5%)、湖南省碧桂园地产有限公司(42.5%)、堆龙德庆区碧享企业管理有限公司(2.5%)	住宅	50%	50%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
天津棠悦一期	天津滨港房地产开发有限公司(50%)	住宅、商业	50%	50%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项

					目具体操盘运营，不纳入合并范围
天津棠悦二期	天津滨港房地产开发有限公司(50%)	住宅、商业	50%	50%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，不纳入合并范围
天津保利东郡	天津滨港房地产开发有限公司(50%)	住宅、商业	50%	50%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，不负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
天津海蓝城	天津瑞悦商业管理有限公司(49%)	住宅、商业	51%	51%	作为控股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
天津金地艺城乐府	天津和纵连横房地产信息咨询有限公司(29%)、北京永同昌房地产开发有限公司(18%)、天津旭唯房地产开发有限公司(27%)	住宅、商业	26%	26%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，不负责项目具体操盘运营，不纳入合并范围
天津首创悦山郡	天津兴泰吉丰置业有限公司(20%)、北京永同昌房地产开发有限公司(18%)、天津旭唯房地产开发有限公司(20%)杭州威新房地产开发有限公司(持有项目公司 22%)	住宅、商业	20%	20%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，不负责项目具体操盘运营，不纳入合并范围
石家庄海蓝城	石家庄思蜀科技有限公司	住宅、商业	80%	50%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
石家庄昆仑赋	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	住宅、商业	53%	53%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
佛山保利文明花园	佛山市高明区美的房地产发展有限公司 1000 万元(25%) 保利华南实业有限公司 2000 万元(50%)	住宅	25%	25%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，不负责项目具体操盘运营，不纳入合并范围
佛山美的明湖北湾花园二期	佛山市高明区美的房地产发展有限公司 1030 万元(34%)；保利华南实业有限公司(33%)	住宅	33%	33%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，不负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
佛山海蓝城	北京远东新地置业有限公司(49%)	住宅	51%	51%	作为控股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
佛山远洋江玥花园	北京远东新地置业有限公司(51%)	住宅	49%	49%	作为参股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，不负责项目具体操盘运营，不纳入合并范围



长沙华中心南区	江苏一德集团有限公司	住宅、商业	93%	93%	作为控股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
---------	------------	-------	-----	-----	--

### 5) 商业地产业务经营模式

公司为适应市场形势变化，极大丰富了产品线，优化资产及产品结构，实现多业态、多元化、轻资产发展，除了在住宅类产品方面取得了良好的业绩和积累了较丰富的经验外，公司对商业类地产有了初步涉猎。公司相继开发了包括君悦酒店和海信广场在内的综合体项目长沙华远 华中心、北京的社区类集中商业街华远 好天地、北京华远 华中心、北京华远 西红世等商业类地产项目，产品涉及商业街、购物中心、写字楼、高端酒店等，产品采取对外销售和公司自持相结合的形式。公司已成立资产管理中心及商业管理公司，通过资产与商管团队的配合，通过高效运营与资本及金融产品相结合，以资产增值为最终目的，通过专业商业管理团队对持有型物业的持续经营，营造良好的商业氛围，从而提升租金水平，为公司带来长期稳定的现金流，实现资产自身的良性循环。

位于长沙的华远 华中心项目，是公司全力打造的首个综合体项目。项目包括为高端商业中心，精装修住宅及公寓，酒店，5A 写字楼及 2 栋定位为金融中心的高端写字楼，总建筑面积约 85 万平方米：其中地上 65 万平方米，地下建筑面积 20 万平方米，其中 16 万平方米的高端商业引入国内顶尖商业公司海信广场运营操盘，打造长沙第一时尚家庭购物中心，7 万平方米酒店以国际知名酒店管理公司凯悦集团作为运营团队，旨在成为长沙第一家超五星级酒店。办公楼及其配套商业部分均由自己的商管团队运营管理。

此外，公司与大悦城达成战略合作，双方合作的首个落地项目位于石景山区京西大型综合交通枢纽站，为三条轨道交通站点交汇，并配有快速公交的大型换乘站，是京西民众出行及换乘的集散地。华远石景山综合体项目位于建设中的苹果园交通枢纽东侧，总建筑面积约 22 万平方米，项目包含购物中心、高端写字楼、大型停车场，是京城西部新的商业中心，也被北京市石景山区政府列为重点项目。其中购物中心定位于京西城市副中心级别的项目，预计于 2020 年开业，意在打造京西精英社群时尚生活空间，诠释京西时尚之城、生活之城、文化之城

及体验之城的极致理念，并从建筑风格上还原健康自然生态，关注人文情怀，打造北京首个“会呼吸的 mall”。通过跨层复式、同层 loft、开放式空间等建筑形态，引进品牌旗舰店，打造最新形象、最具体验感的时尚标杆，引进 MUJI、方所、野兽派等生活方式性品牌，打造旗舰店；通过时尚品牌跨界融合，重新包装定义，增强品牌文化的多元性和体验性；举办有品质的文化活动，聚焦生活方式和情感交流，最时尚的社群生活平台。

#### 6) 保障房业务经营模式

报告期内，公司未单独开发保障房项目，公司的保障房业务主要系根据政府规划要求，在住宅、商业房地产项目地块中匹配一定比例的保障房地块，相关土地的开发经营受到严格管理，公司该类项目主要集中在北京区域。

保障房的租售由北京市住房保障办公室统一调度安排。发行人依照政府名单进行销售，销售压力较普通商品住房小，回款效率更高，但受保障性住房的公益性影响，毛利率相对一般项目偏低。

除销售环节外，公司保障房项目在采购、建设、融资方面的模式与前文披露的普通住宅类项目差异较小。

#### 4、房地产开发情况

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，经济效益显著。发行人房地产开发项目情况如下：

表 5-10：已完工项目情况表

单位：%、万平方米、亿元

序号	城市	公司名称	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	已销售总额	总投资金额	五证是否齐全	未销售原因	销售进度	后续销售安排（每年销售预计进度）		
													2019 年预计累计完成去化	2020 年预计累计完成去化	2021 年预计累计完成去化
1	北京	北京新通致远房地产开发有限公司	铭悦园	通州区梨园镇砖厂村	住宅、保障房、配套商业	12.90	40.19	39.62	36.94	是	-	100.00	100.00	100.00	100.00
2	北京	北京华和房地产开发有限公司	铭悦好天地	通州区梨园镇	保障房、商业、办公	5.91	15.82	20.28	19.93	是	-	100.00	100.00	100.00	100.00
3	北京	北京尚居置业有限公司	和墅	大兴区孙村镇	住宅、保障房	9.90	18.83	24.42	20.50	是	尾盘项目商业待销	97.50	99.00	100.00	100.00
4	北京	北京上和致远房地产开发有限公司	西红世	大兴区西红门镇	办公、商业	4.80	16.35	21.02	26.18	是	-	100.00	100.00	100.00	100.00
5	西安	西安曲江唐瑞置业有限公司	海蓝城一期	未央区辛家庙街道办事处	住宅、商业	6.76	18.24	29.07	23.60	是	尾盘项目待销，库存主要为仓储	97.50	99.00	100.00	100.00
6	西安	西安曲江唐瑞置业有限公司	海蓝城二期	未央区辛家庙街道办事处	住宅	6.49	25.48			是	尾盘项目待销，库存主要为车位	97.50	99.00	100.00	100.00

序号	城市	公司名称	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	已销售总额	总投资金额	五证是否齐全	未销售原因	销售进度	后续销售安排（每年销售预计进度）		
													2019 年预计累计完成去化	2020 年预计累计完成去化	2021 年预计累计完成去化
7	西安	西安唐明宫置业有限公司	海蓝城三期	未央区辛家庙东二环路东侧	住宅、商业	5.99	20.85	15.97	41.19	是	尾盘项目待销，库存主要为车位	98.28	98.00	100.00	100.00
8	西安	西安唐明宫置业有限公司	海蓝城四期	未央区辛家庙东二环路东侧	住宅、商业	3.49	13.29	8.92		是	尾盘项目待销，库存主要为商业、车位	95.00	98.00	100.00	100.00
9	西安	西安唐明宫置业有限公司	海蓝城五期	未央区辛家庙东二环路东侧	住宅、商业	6.40	31.06	23.58		是	-	100.00	100.00	100.00	100.00
10	西安	西安鸿华房地产开发有限公司	锦悦一期	曲江大明宫遗址区	住宅、商业	3.48	17.03	12.60	9.85	是	尾盘项目待销，库存主要为车位	91.00	93.00	100.00	100.00
11	西安	西安鸿华房地产开发有限公司	锦悦二期	曲江大明宫遗址区	办公、商业	1.04	6.33	6.98	5.48	是	尾盘项目待销，库存主要为商业	94.00	98.00	100.00	100.00
12	西安	西安泽华房地产开发有限公司	枫悦一期	太华路与凤城五路交汇处东	住宅、商业	5.84	22.43	18.79	14.58	是	尾盘项目待销，库存主要为商业、车位	97.50	99.00	100.00	100.00
13	长沙	长沙橘韵投资有限公司	长沙华中中心二期	天心区黄兴路坡子街	商业	1.30	12.90	19.41	15.72	是	尾盘项目待销	89.00	100.00	100.00	100.00
14	长沙	长沙橘韵投资	长沙华中	天心区黄	住宅、	2.93	50.23	41.43	62.62	是	尾盘项目待	75.00	80.00	90.00	100.00

序号	城市	公司名称	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	已销售总额	总投资金额	五证是否齐全	未销售原因	销售进度	后续销售安排（每年销售预计进度）		
													2019 年预计累计完成去化	2020 年预计累计完成去化	2021 年预计累计完成去化
		有限公司	心三期	兴路坡子街	商业、办公、酒店						销				
15	长沙	长沙橘韵投资有限公司	长沙华中心四期	天心区黄兴路坡子街	住宅、商业、办公、酒店			15.23		是	尾盘项目待销	67.50	78.00	80.00	100.00
16	长沙	长沙橘韵投资有限公司	华中心五期	天心区坡子街	商业、办公	0.99	9.89	9.95		是	-	100.00	100.00	100.00	100.00
17	长沙	长沙橘韵投资有限公司	华中心 8 号楼	天心区湘江中路 2 段 36 号	商业	0.11	0.26	0	0.57	是	独立商业待销	0.00	100.00	100.00	100.00
18	天津	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	37#地上东大厦	津南区辛庄镇	商业	1.28	1.46	1.76	1.90	是	尾盘项目待销	74.00	75.00	100.00	100.00
19	天津	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	44#地上东苑	津南区辛庄镇	住宅、商业	7.92	19.68	16.28	13.44	是	尾盘项目待销	99.67	100.00	100.00	100.00
20	天津	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	43#地上东轩	津南区辛庄镇	住宅、商业	5.53	13.56	12.99	9.70	是	尾盘项目待销	98.87	100.00	100.00	100.00

\*五证指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。

(2) 在建项目情况

表 5-11：截至 2019 年 9 月末发行人主要在建房地产开发项目情况

单位：%、平方米、亿元

序号	项目主体	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	已投资金额	未来投资计划			资金来源	资本金是否到位	建设期		批文证照情况
									2019 剩余	2020	2021			开工时间	预计竣工时间	
1	北京新都致远房地产开发有限公司	北京华中心	门头沟区龙泉镇	住宅、商业、办公	70,431	302,332	50.2	46.14	0.79	1.47	0.68	自筹、借款和销售回款反投	是	2014.12	2020.12	五证齐全
2	北京新润致远房地产开发有限公司	北京石景山项目	石景山区苹果园	商业、办公	35,245	217,909	74.97	53.1	0.47	4.13	4.11	自筹、借款和销售回款反投	是	2018.03	2021.06	四证齐全，持有物业，不销售
3	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	涿州海蓝城	京开区盛福南街西侧、恩义路北侧	住宅、保障房	79,459	212,171	27.37	14.89	5.29	5.11	1.58	自筹、借款和销售回款反投	是	2019.06	2021.09	五证齐全
4	西安骏华房地产开发有限公司	西安海蓝城六期	浐灞生态区玄武东路	住宅	53,160	205,335	12.76	10.06	1.02	0.9	0.43	自筹、借款和销售回款反投	是	2017.06	2020.06	五证齐全

序号	项目主体	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	已投资金额	未来投资计划			资金来源	资本金是否到位	建设期		批文证照情况
									2019 剩余	2020	2021			开工时间	预计竣工时间	
5	西安泽华房地产开发有限公司	西安枫悦二期	太华路与凤城五路交汇处东	住宅、商业	33,877	168,482	9.55	5.1	2.48	0.69	0.46	自筹、借款和销售回款反投	是	2018.08	2020.06	五证齐全
6	陕西杰诚置业有限公司	西安辰悦	浐灞生态区	住宅、商业	100,000	452,800	24.13	17	4.34	3.69	0.59	自筹、借款和销售回款反投	是	2017.09	2020.09	五证齐全
7	银川创华房地产开发有限公司	银川璟玺	金凤区培华路以南	住宅	88,693	168,429	11.61	6.13	1.26	2.56	0.86	自筹、借款和销售回款反投	是	2019.01	2020.09	四证齐全，并取得部分楼栋预售证
8	银川君华房地产开发有限公司	银川珑玺	金凤区培华路以南	住宅	101,416	189,214	13.64	6.26	0.95	3.73	1.78	自筹、借款和销售回款反投	是	2019.04	2021.05	四证齐全，并取得部分楼栋预售证
9	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	重庆春风度一期	江津区滨江新城(德感片区)	住宅	150,118	206,595	14.96	7.08	2.07	4.24	0.96	自筹、借款和销售回款反投	是	2018.04	2020.11	五证齐全

序号	项目主体	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	已投资金额	未来投资计划			资金来源	资本金是否到位	建设期		批文证照情况
									2019 剩余	2020	2021			开工时间	预计竣工时间	
10	重庆筑华房地产开发公司	重庆海蓝城	巴南区李家沱	住宅	136,794	435,697	41.66	29.39	2.98	6.63	2.4	自筹、借款和销售回款反投	是	2018.05	2021.03	五证齐全
11	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙华时代	开福区芙蓉中路	商业	19,221	278,753	34.93	18.65	2.38	5.29	3.97	自筹、借款和销售回款反投	是	2018.05	2021.08	五证齐全
12	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	长沙海蓝城一期	长沙县远大路	住宅	55,550	222,992	19.69	11.33	0.78	3.56	1.85	自筹、借款和销售回款反投	是	2018.11	2020.01	四证齐全，并取得部分楼栋预售证
13	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	长沙海蓝郡	长沙县泉塘街道中轴路以东	住宅	46,580	179,507	11.58	4.99	2.32	2.53	0.47	自筹、借款和销售回款反投	是	2019.03	2020.03	四证齐全，并取得部分楼栋预售证
14	天津利创房地产开发有限公司	天津保利东郡	汉沽区滨海海新区	住宅、商业	116,676	208,437	15.7	11	0	1.43	0	自筹、借款和销售回款反投	是	2017.11	2020.11	五证齐全
15					44,124	82,415	9.69	7.22	0	0.93	0.64		是	2018.06	2021.05	五证齐全



序号	项目主体	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	已投资金额	未来投资计划			资金来源	资本金是否到位	建设期		批文证照情况
									2019 剩余	2020	2021			开工时间	预计竣工时间	
	华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	天津栖塘	滨海新区塘沽湾	住宅、商业								自筹、借款和销售回款反投				
16	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	天津海蓝城	津南区咸水沽镇	住宅、商业	99,257	247,821	31.15	20.65	0.29	3.32	2.85	自筹、借款和销售回款反投	是	2018.11	2021.01	五证齐全
17	广州高雅房地产开发有限公司	广州云和墅	白云区广从路	别墅、叠墅	151,536	225,405	62.72	51.55	0	2.5	2.95	自筹、借款和销售回款反投	是	2018.03	2021.03	五证齐全
18	佛山市华信致远房地产开发有限公司	佛山海蓝城	三水区云东海街道塘西线三期西侧	住宅	82,036	303,804	32.35	21.16	0	3.92	1.32	自筹、借款和销售回款反投	是	2018.01	2021.08	五证齐全

序号	项目主体	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	已投资金额	未来投资计划			资金来源	资本金是否到位	建设期		批文证照情况
									2019 剩余	2020	2021			开工时间	预计竣工时间	
19	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	佛山美的明湖北湾花园二期	高明区西江新城丽景东路以北	住宅	59,008	228,554	17.97	14.34	0	2.74	0.53	自筹、借款和销售回款反投	是	2018.05	2021.08	五证齐全
20	石家庄铭朝房地产开发有限公司	石家庄海蓝城	循环化工园区	住宅	56,784	247,210	19.58	7.74	1.75	3.02	5.99	自筹、借款和销售回款反投	是	2019.07	2022.09	四证齐全，并取得部分楼栋预售证
21	重庆华远皓华房地产开发有限公司	重庆海蓝和光一期	沙坪坝区	住宅	39,851	141,462	29.1	15.94	3.53	1.76	6.5	自筹、借款和销售回款反投	是	2019.08	2021.06	四证齐全，并取得部分楼栋预售证
	<b>合计</b>				<b>1,619,816</b>	<b>4,925,324</b>	<b>565.31</b>	<b>379.72</b>	<b>32.7</b>	<b>64.15</b>	<b>40.92</b>					

\*四证指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

### (3) 拟建项目情况

表 5-12: 截至 2019 年 9 月末发行人主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米

序号	项目主体	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	建筑总面积	资金来源	开发模式	建设期		批文证照情况
									预计开工时间	预计竣工时间	
1	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	石家庄昆仑赋	高新区	住宅	172,516	520,276	自筹、借款和销售回款反投	合作	2020.04	2023.04	10月18日取得一期规证、11月取得一期施工证
2	宁夏海雅置业有限公司	银川长河湾	贺兰县金贵镇	住宅	332,057	403,000	自筹、借款和销售回款反投	自主	待定	待定	在规划方案研究和办理报建
3	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	重庆春风度二期	江津区滨江新城(德感片区)	住宅、商业	168,013	587,119	自筹、借款和销售回款反投	自主	待定	待定	已取得不动产权证
4	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	重庆春风度三期	江津区滨江新城(德感片区)	住宅、商业	167,668		自筹、借款和销售回款反投	自主	待定	待定	已取得不动产权证
5	重庆华远皓华房地产开发有限公司	重庆海蓝和光二期	沙坪坝区	住宅	40,911	144,019	自筹、借款和销售回款反投	自主	2020.07	2021.11	已取得用地证、方案批复和规证
6	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	长沙海蓝城二期	长沙县远大路	住宅	79,096	318,906	自筹、借款和销售回款反投	合作	2020.06	2022.06	已取得不动产权证
7					57,829	160,000		合作	待定	待定	

序号	项目主体	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	建筑总面积	资金来源	开发模式	建设期		批文证照情况
									预计开工时间	预计竣工时间	
	长沙人韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司	长沙华中心南区项目	天心区湘江中路与人民西路交汇处东南角	住宅、商业			自筹、借款和销售回款反投				已取得国土证和用地证
合计					<b>1,018,090</b>	<b>2,133,320</b>					

(4) 土地储备情况

表 5-13: 截至 2019 年 9 月末发行人主要土地储备情况

单位：平方米、亿元

序号	名称	土地所在地	取得时间	土地面积	规划性质	报告期末股权比例(%)	土地出让金金额	土地出让金已缴纳金额	土地出让金来源
1	重庆沙坪坝区西永组团 K 分区 K-B2-3-1/07 号宗地	重庆	2019/3/15	39,851	住宅	100.00	6.90	6.90	自有资金
2	重庆沙坪坝区西永组团 K 分区 K-B2-4-1/05 号宗地	重庆	2019/3/15	40,911	住宅	100.00	7.30	7.30	自有资金
3	银川市长河湾项目	银川	2019/4/1	332,057	住宅	100.00	1.43	1.43	自有资金
4	石家庄市丰铭鹿鸣臺项目	石家庄	2019/4/8	56,784	住宅	80.00	7.45	7.45	自有资金
5	石家庄市栾城区[2019]008 号地块	石家庄	2019/4/17	172,516	住宅	53.00	33.77	33.77	自有资金
合计				<b>642,119</b>			<b>56.85</b>	<b>56.85</b>	

经核查，截至 2019 年 9 月末发行人主要土地储备中不涉及“地王”项目。

## 5、房地产业务合规情况

### （1）房地产项目的开发资质

公司及从事房地产开发的主要子公司均具备从事房地产开发业务的相应资质。

### （2）信息披露的合规性

作为 A 股上市公司，公司严格按照相关法律法规和上海证券交易所的规定履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

### （3）诚信合法经营情况

1) 公司不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

2) 公司不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；

3) 公司已取得土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

4) 截至本募集说明书签署日，公司已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在故意拖欠土地出让金的行为；

5) 公司不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

6) 公司截至本募集说明书签署日尚未实际动工建设的房地产开发项目，项目合同约定的动工日期尚未届满或虽已届满但未超过约定动工日期满一年及/或仍不具备动工条件；公司截至本募集说明书签署日已经开工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，项目完成开发面积已达到 1/3 或资金投入比例已达到 1/4，公司未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；

7) 公司的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，公司投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

8) 公司在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

9) 根据住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号，以下简称“建房[2010]53 号文”）第一条规定：“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处”。本公司关于住房和城乡建设部上述文件要求的自查结果如下：

A、本公司及下属子公司报告期内取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

B、本公司及下属子公司报告期内取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，本公司及下属子公司报告期内取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房开发项目不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

C、本公司及下属子公司报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门作出的行政处罚；报告期内，本公司及下属子公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被（立案）调查的情况。

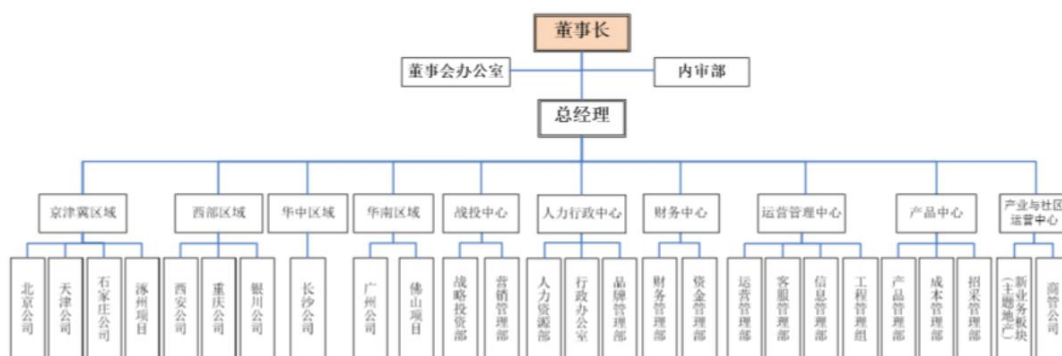
10) 公司主营业务为房地产开发和租赁，通常不涉及重大安全事故情形。与

公司主营业务相关的可能涉及安全事故的情况主要存在于建筑工程施工过程中。由于公司建筑工程均是由专门建筑施工企业承建，相关的安全生产情况已受到公司充分的监督。报告期内，公司不存在发生重大安全事故而导致人员伤亡或者重大财产损失的情形。

## 九、发行人公司治理及组织架构情况

### （一）发行人组织结构

截至 2019 年 9 月末，发行人组织结构如下：



### （二）发行人职能部门的运行情况

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

#### （一）发行人治理结构

1、股东大会根据《公司章程》，股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改本章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准公司对外担保（公司为购房客户提供的按揭担保不包含在本公司章程所述的对外担保范围之内）；
- (13) 审议公司在一年内对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财等超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；审议《上海证券交易所股票上市规则》规定的应提交股东大会审议的交易事项以及关联交易事项；
- (14) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (15) 审议股权激励计划；
- (16) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事会

根据《公司章程》，董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；



- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 决定尚未达到公司章程第四十一条（十三）款所列交易限额的交易；
- (9) 在公司章程规定的限额内或股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购及出售资产、资产抵押、向银行贷款、委托理财、以信托计划融资、关联交易等事项；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置；
- (11) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (12) 制订公司的基本管理制度；
- (13) 制订公司章程的修改方案；
- (14) 管理公司信息披露事项；
- (15) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (16) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (17) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

### 3、总经理及其他高级管理人员

根据《公司章程》，发行人设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理协助总经理工作，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施董事会决议、公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；
- (8) 拟订公司职工的工资、福利方案；
- (9) 决定公司职工的奖惩、聘用或解聘；
- (10) 代表公司对外处理经营业务，在董事会授权范围内签署重要合同；
- (11) 公司章程或董事会授权的其他职权。

#### 4、监事会

根据《公司章程》，监事会由 5 名监事组成，监事会设主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会包括股东代表和 2 名职工代表。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

发行人自设立以来，股东大会、董事会、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

发行人主要职能部门主要职能如下：

#### 1、董事会办公室

公司董事会的综合性办事机构，执行公司董事会的决策，促进公司的良性发展，切实维护公司及投资者的利益。主要负责公司资本市场融资、市值管理、信息披露事务、三会组织、上市公司合规管理等相关等工作。

主要职能包括：完成总部部门通用职能规定的各项工作；上市公司管理；公司投融资管理；投资者关系管理；外部关系管理。

#### 2、内审部

按董事会审计委员会的要求，负责组织实施各项审计监察工作，对公司各项经营活动、管控政策、财务收支、成本控制、内控管理的真实、合法、有效性进行审计监督，识别内部控制的薄弱环节，规范公司经营行为，控制经营风险，防止各类舞弊，促进公司战略和经营目标的实现。同时，内审部也是公司风险管理及法律事务管理的统一管理部门，通过建立风险管控及法律事务管控机制，维护公司权益。

主要职能包括：审计监察管理方面，完成总部部门通用职能规定的各项工作；管理体系建设；内控工作；其他工作：负责政府主管部门的信息管理工作；配合监管部门、外部单位的审计工作；配合总部及其他相关部门工作。法务及风险管理方面，完成总部部门通用职能规定的各项工作；法律事务管理；风险管理；合

同管理；其他工作：参与公司各部门经营活动中涉及法务及风险管理的工作，按要求完成领导交办的其他工作。

### 3、战投中心

公司制定发展战略规划的职能中心，投资拓展职能的执行中心，投资决策的参谋；是公司营销管控的职能中心，负责研究市场和营销策略以支持各城市公司达成销售目标。下辖部门：战略投资部、营销管理部。

1) 战略投资部：是公司研究、制定、分解、实施发展战略与规划的部门，是公司项目拓展和土地储备部门，是新项目投资决策的参谋中心。负责收集整理与公司发展有关所需的经济信息资料、政策法规，协助公司管理层制定组织发展战略。负责统筹目标新进入城市研究、新类型地产项目研究等工作，按公司相关制度组织项目拓展和土地储备，负责拓展类的战略合作资源和关系维护。部门职能：在公司决策层的领导下，负责收集整理与公司发展有关所需的经济信息资料、政策法规，通过内、外部环境分析，制定公司中长期发展规划、为公司做出准确的投资决策提供必要支持；统筹和指导区域(城市)公司投资拓展工作，完成公司投资任务，实现公司有质量的规模增长。具体为：完成总部部门通用职能规定的各项工作；负责组织研究、制定公司中长期战略规划；行业研究；项目拓展和投资管理；根据需要配合新项目启动准备及其他相关工作。

2) 营销管理部：是公司市场对标分析、项目定位管理、销售指标管理、营销实施过程管理部门。负责监控外部市场走向、竞品动态，对局部市场环境进行分析解读；负责项目前期定位把控；下达项目全盘及阶段性销售收入及费用目标，监控指标完成情况、适时进行动态调整；组织建立营销管控体系，完善主导制度流程、输出标准化工具，指导、监督城市公司营销工作。搭建华远社群运营体系、研究社群运营模式。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；营销管理体系建设；营销管理；社群管理等。

### 4、人力行政中心

公司的人力资源、行政管理和品牌文化建设管理中心，基于公司战略发展目标，确保公司发展所需人力资源的获得、保有和激励及人力资本的增值，企业文化的有效传承、提炼、宣导与推动。确保行政服务及办公体系的建立及高效运行。

创建、培育以及打造、维护、宣传、提升公司品牌资产的价值。对各城市公司进行支持、指导、监督，促进总部与各地间、员工与公司间共同发展。下辖部门：人力资源部、行政办公室、品牌管理部。

### 1) 人力资源部

公司的人力资源管理和企业文化建设管理部门，基于公司战略制定人力资源规划，完善标准化工作体系和指标管控体系，落实总部人力资源具体工作，监督区域、城市公司人力资源管理状况，全面推进组织能力建设，营造积极正向的组织发展氛围，建立公平合理的人才发展和管理机制，实现企业与个人的共同成长；同时负责企业文件建设的组织、落地等工作。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；管理体系建设；组织管理；企业文化建设；人力资源规划；人力资源管理，人员招聘、人才培养、人才测评、胜任力监督、员工关系管理；绩效管理；薪酬福利管理；专家资源管理；其他配合工作。根据制度、流程等管理文件规定以及其他专业的需求，完成各项配合工作。

### 2) 行政办公室

公司的行政管理部门，通过建立、健全公司行政管理体系，为公司提供行政支持与后勤服务，支持、保障公司稳定、规范、高效地运行。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；行政管理体系建设；行政管理：行政费用管理、档案管理、印鉴管理、证照管理、固定资产管理；公文及信息管理；总务后勤管理。

### 3) 品牌管理部

公司品牌推广与管理、党务工作的主导部门，是企业文化宣传建设的重要责任部门。负责通过开展主动宣传、拓展公共关系，维护公司在行业内外的品牌形象；通过对内进行规范管理，确保公司品牌形象在一线的规范应用和良好传播，加强和树立公司全员维护品牌形象的意识。通过内刊微信号的运维及企业文化活动的配合开展，将华远的企业文化与价值观，渗透与传导到员工中，进一步加强团队凝聚力与向心力。负责严格遵循上市国有企业党建工作原则，按照上级党委工作要求，开展并不断深入企业党建工作。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；管理体系建设；品牌推广；品牌管理；企业文化宣传；党建工作；

其他工作。

## 5、财务中心

负责建立健全公司财务、预算、资金和资产管理体系，具体业务包括：财务管理、预算管理、投融资管理、会计核算、利润规划、纳税筹划、投资决策支持、资金营运管理及资源整合，以及控制财务、资金风险，实现资产的保值、增值。  
下辖部门：财务管理部、资金管理部

### 1) 财务管理部

是公司的财务管理、会计核算、利润规划、纳税筹划、预算管理、投资决策支持及财务风险控制的重要部门，负责组织贯彻执行国家有关财经、税务和金融等法律法规、政策制度，建立健全公司各项财务管理和会计核算制度，组织财务决算和决算审计，负责公司年报信息披露相关工作。对公司的经济活动全过程进行反映和监督。强化会计核算及管理，加强财务控制，为公司运行提供有效财务支持，促进公司获取最大经济效益。部门职能：1、完成总部部门通用职能规定的各项工作；管理体系建设建立与完善；会计核算；财务管理；税务管理；上市公司相关工作；国有资产管理；财务合同与档案管理；其他配合工作。根据制度、流程等管理文件规定以及其他专业的需求，完成各项配合工作。

### 2) 资金管理部

公司预算管理、融资管理、投资管理、资金营运及财务风险控制的重要部门，负责组织贯彻执行国家财经、金融相关法律法规和公司内控制度要求，建立健全公司各项资金管理制度，根据公司战略规划和经营计划，管控公司资金活动，通过预算、融资、投资管理等职能保证公司资金的安全性和稳定性，为公司经营筹集所需资金，提高资金的使用效益，创造资金的增值效益，促进公司经营效益增长。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；管理体系的建立和完善；预算管理；融资管理；投资管理；资金结算业务管理；其他配合工作。根据制度、流程等管理文件规定以及其他专业的需求，完成各项配合工作。

## 6、运营中心

负责公司运营的核心组织机构，具体业务范围涵盖运营管理、工程管理、客

服管理和信息管理。主要工作是配合公司领导对公司的整体运营进行把控,协调、整合内部资源以促进公司运营活动的有序开展,加强客户研究以保证客户满意度,完善信息化体系建设以提高办公效率。下辖部门:运营管理部、工程管理组、客服管理部、信息管理部

### 1) 运营管理部

公司负责经营管理、运营指挥、运营监管的部门。在公司发展战略指导下,组织确定公司管控模式和体系。通过公司运营、项目运营管理体系的建立对公司经营计划、指标和成果标准进行管理,保障公司与项目的有效运营,提升公司管理效率和竞争力,提升公司运营能力。部门职能:完成总部部门通用职能规定的各项工作;管理体系建设;运营管理;其他配合工作。根据制度、流程等管理文件规定以及其他专业的需求,完成各项配合工作。

### 2) 工程管理组

公司的工程管理部门,负责研究工程施工工艺标准、建立项目工程管理规范性标准,有效指导、支持城市公司工程管理及工程质量管理,提高公司工程管理的核心能力,提升项目营造品质。通过建立健全专业检查等工作质量监督检查机制,有效指导、支持城市公司项目运营管理工作,提高城市公司核心经营能力,提升项目营造品质,促进项目核心经营指标达成。部门职能:完成总部部门通用职能规定的各项工作;管理体系建设;工程管理;其他配合工作。根据制度、流程等管理文件规定以及其他专业的需求,完成各项配合工作。

### 3) 客服管理部

公司的客户服务、服务品质管理、客户满意度管理部门,通过建立、推行、统筹管理服务品质体系(含物业服务管理),持续强化各开发链条用户导向服务意识,建立并推进客服体系标准化,作为公司 4/8/13 运营体系支撑,持续推动公司服务品牌发展,稳定客户满意度和品牌忠诚度,维护公司的品牌形象。部门职能:完成总部部门通用职能规定的各项工作;客户服务体系建设;Hi 平台工作协同;客户满意度管理;客户关系管理;客服体系培训管理;物业公司管控;城市公司工作支持;专项工作。负责公司产品缺陷管理工作,跟进总部专业部门建立固化标准;负责 CRM 系统、移动验房系统的日常管理与信息维护。

### 3) 信息管理部

公司信息化管理与数据管理中心。基于公司战略，制定信息化规划方案，明确信息化建设目标，建立信息化管理体系，负责信息化解决方案的编制、实施与运营，保障信息系统、数据、网络安全稳定运行。建立以数据整合为基础、以业务覆盖为核心、以决策支撑为导向，打造高效、便捷、及时、准确、协同、共享的管理决策与办公平台，确保公司发展规划与管理模式通过信息化工具得到有效落地，逐步实现业务管理规范、标准化、数字化、在线化、智能化，提高公司管理效率，助力公司快速发展。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；管理体系建设；信息化规划；系统建设与运维；数据管理。

## 7、产品中心

公司负责产品研发、成本管控和采购管理的核心组织。下辖部门：产品管理部、成本管理部、招采管理部。

### 1) 产品管理部

是公司产品管控部门，通过产品线及标准化建设、项目价值策略挖掘、产品品质协同建设及过程监督、设计供方资源的建立及维护、项目专业引领及评价纠偏，推动公司产品标准化的转化、产品价值提升、品质营造落地。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；管理体系建设；项目产品管理；设计合作供方资源管理；评价纠偏。

### 2) 成本管理部

公司成本管控中心，负责对公司所属项目成本工作进行全面监管、支持与协调，以确保实现公司盈利目标。负责构建成本控制体系，搭建成本数据库、不断完善成本标准化及成本评价纠偏体系，确保成本管控有效达成；在保证产品品质的前提下，通过数据分析指导成本进行合理投入、提升产品的竞争力、助力企业盈利。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；管理体系建设；专业体系建设；成本前控；成本管理。按流程等管理文件规定，组织制定项目目标成本，并进行动态管控及评价纠偏，确保项目成本可控，为项目实现盈利目标提供保障。



### 3) 招采管理部

公司招标采购管控及支持中心，供方资源统筹及管理中心。通过战略合作体系的发展维护，提升公司战略采购覆盖率。对项目开发全过程实施招标采购监管及合作伙伴评价管理，搭建公司优质供方资源库，打造高效、稳定的供应链。在保证合规性基础上，不断提升采购效率、降低采购成本，为公司规模化发展提供支持。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；管理体系建设；招采业务管理。

### 8、产业与社区运营中心

是公司负责资产经营管理、新业务板块（主题地产）管理的核心组织。下辖部门：商业管理公司。

#### 1) 商业管理公司

公司资产经营管理中心,以专业子公司（商业管理公司）的形式开展工作。对公司的持有性经营资产及轻资产模式项目进行全过程管理,确保公司资产发展战略落地,实现公司商业项目资产保值增值。配合资产退出,并在资产所有权整体或部分转移的情况下,保持项目经营管理的功能,便于资产管理的延续,方便成本核算,并为公司额外收取项目管理费用。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；业务体系建设；业务专项工作；其他配合工作。根据制度、流程等管理文件规定以及其他专业的需求,完成各项配合工作。

## （三）发行人内部控制制度

### 1、内部控制制度概述

发行人建立了符合现代企业管理要求的内部控制制度包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等方面,形成科学的决策机制、执行机制和监督机制,确保公司经营管理目标的实现。

#### （1）财务管理制度

发行人根据《公司法》、《会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》及其他国家相关法律法规及公司章程的规定,结合公司实际情况,制定了《财务

管理制度》，在财务管理体系、财务会计管理、财务预算管理、筹资管理、投资管理、资产管理、负债及担保管理、收入成本费用、利润分配管理等方面进行了全面细致的规定，公司会计基础工作规范，会计管理控制制度完整、合理、有效。

## （2）关联交易管理制度

为规范公司关联交易行为，保证公司与关联方之间所发生的关联交易合法性、公允性、合理性，充分保障公司及全体股东的合法权益，发行人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》及《公司章程》等有关规定，制定了《关联交易管理制度》，在关联人及关联交易的认定、关联交易的披露和决策程序、关联交易的定价、关联交易应当披露的内容、日常关联交易披露和决策程序的特别规定、溢价购买关联人资产的特别规定等方面做了全面细致的规定，公司发生的关联交易以定价公允、决策程序合规、信息披露规范为整体原则。公司董事会审计委员会负责履行关联交易控制和日常监管。

## （3）全面预算管理制度

为健全公司内部约束机制，加强和优化对公司经营的战略安排、过程监控、资源配置、经营指导及考核，提升公司经营管理水平，保证公司战略及经营目标的顺利实现，发行人制定了《全面预算管理制度》，对全面预算管理的组织体系、全面预算的编制、预算执行与控制、预算分析与考核进行了全面细致的规定。

## （4）内审工作制度

根据《上市公司治理准则》、《华远地产股份有限公司章程》等有关规定，发行人建立了《内审工作制度》，以加强内部管理和监督，执行股东大会和董事会决议，规范公司经营行为，控制经营风险，维护公司合法权益和股东利益，强化经营管理，提高经济效益，防范各种违纪违规行为。

## （5）信息披露管理制度

为规范公司及其他信息披露义务人（公司的控股股东、实际控制人、一致行动人、持有和控制公司 5%以上（含 5%）的股东、公司的控股子公司及相关法规规定的应履行信息披露义务的法人和自然人）的信息披露行为，强化信息披露事

务管理工作力度，进一步完善公司的法人治理结构,提升公司透明度,切实保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会发布的《上市公司信息披露管理办法》和上海证券交易所发布的《上海证券交易所上市公司信息披露管理制度指引》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，发行人制定了《信息披露管理制度》，对公司信息披露实施与监督、信息披露具体内容、内幕信息管理、信息披露事务流程和披露标准、部门及子公司信息报告制度、以招、拍、挂方式获得土地使用权信息披露流程、处罚措施、相关培训制度等做了全面细致的规定。

#### （6）项目运营管理制度

为规范公司（项目）运营管理工作，明确运营管理工作范畴，发行人建立了《运营管理制度》，对运营目标及指标核算管理体系、公司运营管理体系、专业评价体系、运营计划、任务管理体系、运营成果管理体系、运营会议管理体系、运营信息管理体系、预控管理体系、工作质量管理体系、运营数据管理体系、参股非操盘项目运营管理体系等方面做了全面细致的规定。

#### （7）危机管理制度

为建立危机事件长效预警机制，降低突发危机事件对公司信誉的损害程度，减少公司的损失，维护公司良好的公众形象与关系，发行人制定了《危机管理制度》，对危机管理的执行监督部门、危机事件定义、可能存在的危机来源、媒体日常监控、突发事件处理办法、危机处理流程及权责、危机事件处理原则、奖励罚则等做了全面细致的规定。

#### （8）总部对城市公司财务管理规定

为了加强对城市公司的财务管理,规范城市公司的财务行为,根据《会计法》、《企业财务通则》和《企业会计准则》，结合公司的实际情况，发行人制定了《总部对城市公司财务管理规定》，对适用范围、公司总部对城市公司的财务管理职责、城市公司的财务管理职责、会计机构及人员设置、会计政策和核算原则、资产管理、资金管理、预决算管理、会计档案管理、会计人员交接、管理控制与考

核等做了全面细致的规定。发行人对其所有下属子公司的管理均参照《总部对城市公司财务管理规定》执行。

#### （9）投融资及对外担保相关规定

公司的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》对公司投融资事项及对外担保事项审批权限、审批程序进行了明确规定，公司的《财务管理制度》对投资、筹资、担保在审批权限、整体原则、具体执行、风险防范等方面做了进一步的详细规定。

#### （10）安全生产相关制度

公司主营业务为房地产开发和租赁，非生产性企业，通常不涉及重大安全事故情形，与公司主营业务相关的可能涉及安全事故的情况主要存在于建筑工程施工过程中，公司建筑工程均是由专门建筑施工企业承建，安全生产工作及责任由施工单位落实及承担，并受到公司充分的监督。公司一向非常重视项目现场的安全管理，在《工程管理流程》、《城市公司工程检查管理作业指引》内都有对安全文明施工管理及监督检查的相关要求，各城市公司组织的月度自检、总部组织的阶段性检查，都会对现场的安全生产现状及管理情况进行检查。

## 2、业务控制

发行人建立了有效的业务控制体系，主要方面包括：

#### （1）房地产开发项目决策程序

发行人从项目信息收集，到可行性论证、项目立项决策等环节形成了科学、有效、稳健的项目决策机制，发行人研究发展部按照发行人的业务规划负责项目拓展、项目可行性调研并编写项目可行性研究报告，组织项目可行性研究评审会并汇报，由研究发展部总经理审核。

#### （2）房地产开发项目管理架构的设置

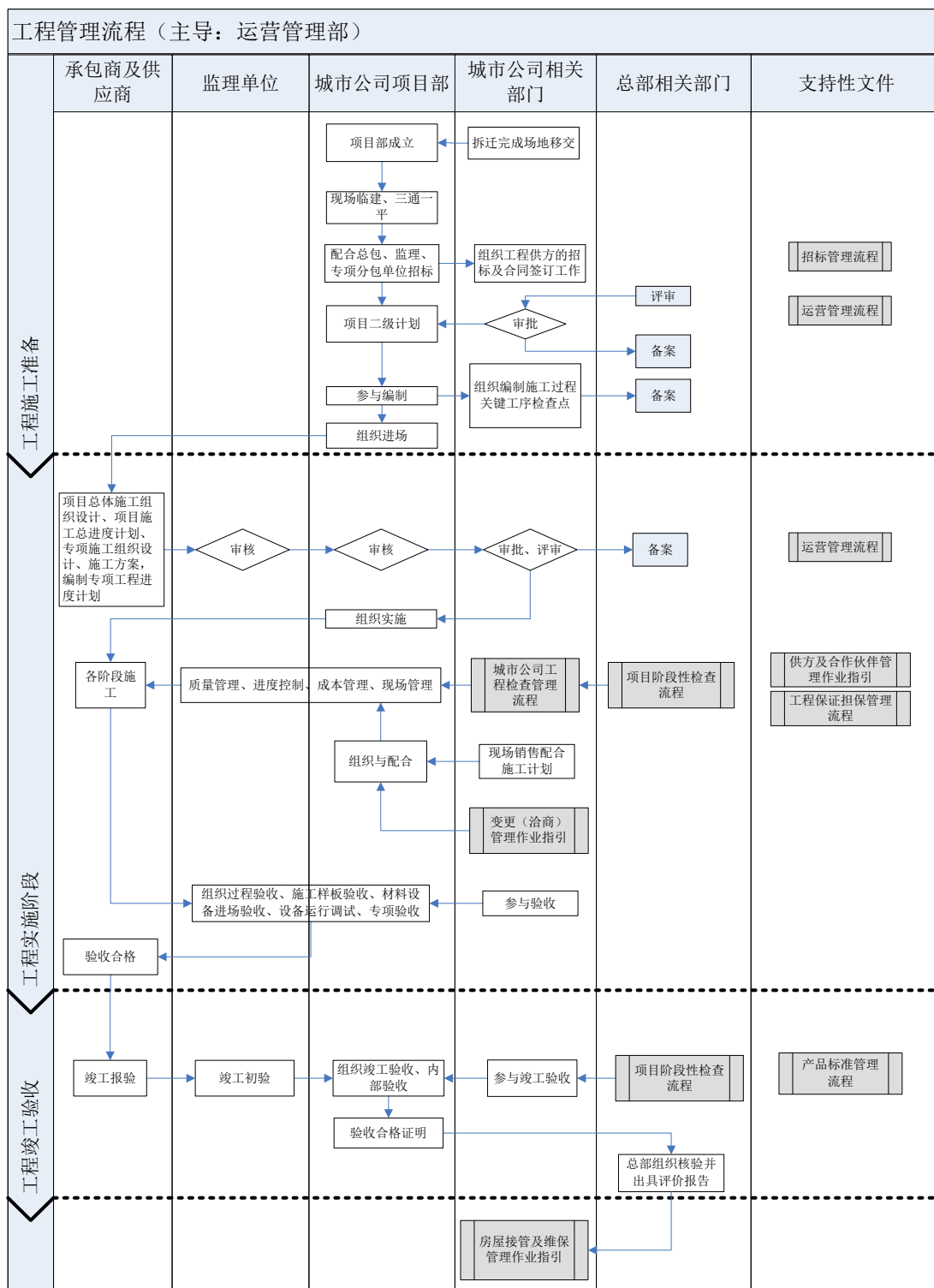
发行人公司总部就各项业务进行投资决策，并负责各项目和信息的审核与管理。同时，就发行人已进入的城市划分城市公司，公司总部对各城市公司进行指导和监控，实行矩阵式管理。发行人就房地产项目的工程施工以具体项目划分，

具体项目由各城市公司下设的项目部门进行管理和执行，由公司总部与当地城市公司实行两地管控。

### （3）公司质量控制体系

为加强项目开发过程中设计、施工、售后服务各环节的质量管理，在设计、工程、客服等类的流程文件中均对质量控制做了相关规定，并在施工环节引入第三方质量评估以加强工程质量管理。为保证各项流程在执行过程中能够有效落实，发行人制定了《总部对城市公司联检管理流程》，定期对各业务单元的流程执行情况进行检查。

发行人工程质量管理流程图如下：



### 3、信息系统控制

发行人目前已建立了包括 OA 办公系统、ERP（企业资源规划）等多类信息技术系统。OA 办公系统能够有效实现信息的沟通和反馈，确保员工能够理解和执行公司政策和程序，相关信息能够实现有效传达。

#### 4、会计管理控制

发行人在严格执行国家财经法规和统一会计制度的基础上，结合公司的实际情况和管理需要制定了《财务管理制度》、《会计核算制度》、《总部对城市公司财务管理规定》、《月度资金计划管理规定》和《资金管理制度》等一系列具体规定，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化，对各岗位的职责权限予以明确，规范财务业务流程。发行人根据《内部会计控制规范—基本规范（试行）》等制度的要求，结合公司的具体情况，将各不相容职位相分离，形成相互制衡机制。发行人已配备相应的人员以保证相关控制的有效执行。

发行人合理设置会计核算、财务管理、独立稽核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成了相互制衡机制。

#### 5、内部控制的监督机制

发行人对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽核，通过审查和评价内部控制、经济效益、财务收支、成本控制、工程管理及其有关经济活动的真实、合法、有效性，完善公司治理结构，促进公司管理目标的实现。

为确保公司财产安全，保证公司利益不受侵犯，发行人专门成立了内审部，由总经理的直接领导，受董事会审计委员会的指导和监督，并制定了《内审工作制度》，负责对公司进行合规审计，实施过程控制，开展专项审计，期中和离任审计，对下属分、子公司开展审计工作，公司项目的成本控制、财务管理、招投标管理、工程管理、人力资源管理、信息系统管理等经营管理的执行情况进行审计监督，对公司经营中的重要问题开展审计调查。内审人员经常性地监督发行人公司内部控制制度的执行，定期对公司内部控制制度的健全性、有效性及执行情况进行监督检查。内部审计对公司内部控制的有效执行发挥着重要的作用。

## 十、发行人关联交易情况

### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则（2019年4月修订）》和《企业会计准则》，2018年公司的关联方及关联关系如下：

### 1、发行人的母公司情况

截至 2018 年末，发行人的母公司为华远集团。具体情况如下：

单位：万元、%

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
北京市华远集团有限公司	北京	国有独资	136,175.50	46.40	46.40

### 2、发行人子公司情况

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”相关内容。

### 3、发行人合营和联营企业情况

发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”相关内容。

### 4、发行人其他关联方情况

截至 2018 年末，发行人其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津华远浩利投资股份有限公司	参股股东
宁波拓诚影世置业有限公司	其他
北京永同昌房地产开发有限公司	其他
永同昌建设集团有限公司	其他
华远大数电子商务有限公司	母公司的控股子公司
北京华远小额贷款有限公司	母公司的控股子公司
北京盛同华远房地产投资有限公司	其他
北京盛同联行房地产经纪有限公司	其他
北京华远资产管理有限公司	母公司的控股子公司
北京星光拓诚投资有限公司	其他
北京壹号网络科技有限公司	其他
华新世纪投资集团有限公司	其他



其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京九鼎房地产开发有限责任公司	其他
重庆鼎邦置地有限公司	其他
天津滨港房地产开发有限公司	其他
天津保利荣昌房地产开发有限公司	其他
北京亨晟置业有限公司	其他
北京远东新地置业有限公司	其他
陕西旭辉企业管理有限公司	其他
湖南省碧桂园地产有限公司	其他
富利建设集团有限公司	其他
天津瑞悦商业管理有限公司	其他
保利（天津）房地产开发有限公司	其他

## （二）关联交易的披露和决策程序

1、公司与关联自然人拟发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易(公司提供担保除外)，须经董事会审议批准并及时披露。

2、公司与关联法人拟发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上、5% 以下的关联交易（公司提供担保除外），除应当及时披露外，还要提交公司董事会审批。

3、公司与关联法人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交董事会和股东大会审议：

a.交易(公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外)金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大关联交易。公司拟发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。对于第六章所述与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估；

b.公司为关联人提供担保。

4、公司与关联人共同出资设立公司，应当以公司的出资额作为交易金额；

公司拟放弃向与关联人共同投资的公司同比例增资或优先受让权的，应当以公司放弃增资权或优先受让权所涉及的金额为交易金额；公司因放弃增资权或优先受让权将导致公司合并报表范围发生变更的，应当以公司拟放弃增资权或优先受让权所对应的公司的最近一期末全部净资产为交易金额；上述交易金额适用 1、2 和 3 第 a 项的规定。

5、公司进行“提供财务资助”、“委托理财”等关联交易的，应当以发生额作为披露的计算标准，并按交易类别在连续十二个月内累计计算，经累计计算的发生额达到适用 1、2 和 3 第 a 项标准的，分别适用以上各条的规定。

已经按照适用 1、2 和 3 第 a 项履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。

6、公司进行下列关联交易的，应当按照连续十二个月内累计计算的原则，计算关联交易金额，分别适用第 1、2 和 3 第 a 项的规定：

- a.与同一关联人进行的交易；
- b.与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易。

上述同一关联人，包括与该关联人受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制的，或相互存在股权控制关系；以及由同一关联自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。已经按照累计计算原则履行股东大会决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。

7、公司拟与关联人发生重大关联交易的，应当在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议。独立董事作出判断前，可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。公司审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

8、公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

9、公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

10、公司监事会应当对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。

### （三）关联交易的定价原则

1、公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

2、公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

a.交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

b.交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

c.除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

d.关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

e.既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

3、公司按照前条 c、d 或者 e 确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

a.成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

b. 再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单

纯的购销业务；

c.可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

d.交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

e.利润分割法，根据公司与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

4、公司关联交易无法按上述原则和方法定价的，应当披露该关联交易价格的确定原则及其方法，并对该定价的公允性作出说明。

#### （四）发行人的关联交易情况

##### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

公司经常性关联交易包括销售商品、提供劳务和采购商品、接受劳务。前述销售商品、提供劳务类关联交易均为公司正常开展主营业务过程中与关联方发生的关联交易事项，并根据金额履行了相应关联交易审批程序。2018 年发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况如下：

采购商品/接受劳务情况表：

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额
北京市华远集团有限公司	资金占用费	9,560.21
北京市华远集团有限公司	融资服务费	3,183.51
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	3,926.25
北京盛同联行房地产经纪公司	代理费	833.73
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	5,428.25
宁波拓诚影世置业有限公司	资金占用费	88.16
北京永同昌房地产开发有限公司	资金占用费	88.35
北京远东新地置业有限公司	资金占用费	4,269.16
陕西旭辉企业管理有限公司	资金占用费	1,272.23
富利建设集团有限公司	接受劳务	1,654.99

关联方	关联交易内容	本期发生额
长沙海信广场实业有限公司	购买商品	4.76
陕西旭辉企业管理有限公司	接受劳务	38.02
湖南省碧桂园地产有限公司	资金占用费	3,237.03
天津瑞悦商业管理有限公司	资金占用费	3,360.95

出售商品/提供劳务情况表：

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额
北京市华远集团有限公司	销售商品	47,262.42
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	128.99
长沙海信广场实业有限公司	资金占用费	2,390.18
天津兴泰聚成置业有限公司	劳务费	2,265.27
北京盛同联行房地产经纪公司	品牌使用费	173.79
北京盛同华远房地产投资有限公司	品牌使用费	30.74
北京市圣瑞物业服务有限公司	管理费	19.91
北京华远小额贷款有限公司	服务费	3.08
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	资金占用费	1,211.49
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	资金占用费	4,692.63
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	资金占用费	3,001.06
北京华远资产管理有限公司	服务费	0.24

2、关联担保情况

2018 年度发行人为关联方提供担保情况如下：

单位：亿元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已到期
华远置业	4.80	2016/2/5	2021/2/4	否
新都致远	9.97	2018/5/9	完成抵押物变更工作之日	否
华远置业	6.10	2017/3/24	2019/9/16	否
华远置业	1.22	2018/9/29	2019/9/16	否
华远集团	5.81	2017/6/14	华远集团购买的门头沟区门头沟新城 MC08-014/015 地块项目物业办理完毕房屋抵押登记手续之日	否
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	1.23	2018/11/12	2021/11/11	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已到期
佛山市骏隆房地产有限公司	2.31	2018/9/18	2025/9/17	否
佛山市骏隆房地产有限公司	0.25	2018/12/17	2023/12/16	否
西安泽华	4.00	2018/9/28	2020/9/19	否
广州高雅	10.97	2017/10/20	2021/6/20	否
广州高雅	5.51	2017/3/9	2019/11/16	否
佛山美玖	2.61	2018/3/27	2021/3/26	否
长沙隆熙	8.80	2018/10/30	2021/10/29	否
重庆筑华	6.09	2018/8/3	2021/8/3	否
篆山澜岛	3.88	2018/7/27	2020/7/26	否
新润致远	7.00	2018/11/13	2024/11/13	否
涿州盛丰和华	8.00	2018/8/31	2019/10/24	否
天津利创	2.48	2018/8/31	2021/8/31	否
华尚泽远	0.31	2018/9/10	2021/8/15	否
陕西杰诚	3.00	2018/12/26	2020/12/26	否
长沙隆宏致远	6.02	2018/6/15	完成股权质押解除之日	否
<b>合计</b>	<b>100.35</b>			

### 3、关联方资金拆借

2018 年度发行人与关联方之间的资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
北京市华远集团有限公司	117,500.00	2014/1/17	2019/1/16	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	2,500.00	2018/5/9	2019/1/16	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	30,000.00	2018/9/11	2020/9/11	向控股股东借款

### 4、关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2018 年度发生额	2017 年度发生额	2016 年度发生额
关键管理人员报酬	4,582.00	2,524.28	2,250.26

### (三) 发行人的关联方应收应付款项情况

## 1、应收项目

2018 年度发行人的关联方应收款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年末余额		2018 年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	华远集团	22,803.00		7,214.36	
预付账款					
	北京盛同华远房地产投资有限公司	6.00		0.00	
	北京市圣瑞物业有限公司	72.27		715.07	
	陕西旭辉企业管理有限公司	38.02		0.00	
其他应收款					
	长沙海信广场实业有限公司	57,694.38		48,199.20	
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	18,273.18		16,989.00	
	北京圣瑞物业服务服务有限公司	81.78		137.35	
	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	80,138.73		0.00	
	佛山市骏隆房地产开发有限公司	17,846.30		0.00	
	富力建设集团有限公司	3,625.40		0.00	
	天津滨港房地产开发有限公司	3,287.50		0.00	
	重庆鼎邦置地有限公司	3,818.14		0.00	
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	24,502.31		42,171.01	

## 2、应付项目

2018 年度发行人的关联方应付款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年末余额	2017 年末余额
应付账款			
	北京圣瑞物业服务服务有限公司	1,899.23	419.35
	永同昌建设集团有限公司	6,973.94	7,605.58
	陕西旭辉企业管理有限公司	5.52	
其他应付款			
	北京市华远集团有限公司	159,560.21	132,876.82
	北京圣瑞物业服务服务有限公司	92.52	7.56
	北京建华置地有限公司	3,868.03	3,868.03

项目名称	关联方	2018 年末余额	2017 年末余额
	宁波拓诚影世置业有限公司	1,738.15	0.00
	北京永同昌房地产开发有限公司	1,738.35	0.00
	北京盛同华远房地产投资有限公司	843.75	197.03
	永同昌建设集团有限公司	100.00	100.00
	天津金辉永华置业有限公司	9,279.11	14,883.00
	华新世纪投资集团有限公司	5,619.16	1,605.66
	北京九鼎房地产开发有限责任公司	5,612.55	611.22
	重庆鼎邦置地有限公司	0.00	24,709.53
	天津滨港房地产开发有限公司	0.00	34,225.00
	天津保利荣昌房地产开发有限公司	0.00	9,200.00
	北京享晟置业有限公司	95,075.09	35,905.44
	北京盛同联行房地产经纪有限公司	89.30	
	陕西华远房地产经纪有限公司	4,147.03	
	天津兴泰聚成置业有限公司	24,597.34	
	天津瑞悦商业管理有限公司	61,632.24	
	保利（天津）房地产开发有限公司	6.17	
	湖南省碧桂园地产有限公司	100,930.08	
	陕西旭辉企业管理有限公司	34,392.52	
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	10.24	
	保利华南实业有限公司	14,873.58	
	美的置业集团有限公司	15,400.23	
	北京远东新地置业有限公司	85,859.81	

## 十一、发行人的信息披露事务及投资人关系管理

为确保发行人信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资人合法权益，加强发行人信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本次债券投资人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》以及《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《华远地产股份有限公司信息披露管理制度》。

经董事会授权，公司董事会办公室是负责公司信息披露的常设机构，对董事会负责，依据相关法律、行政法规、规范性文件及公司章程，按照董事会的指示，组织管理制度的贯彻实施和完成日常的信息披露事务，收集、汇总、审核、鉴别、



传递信息，完成信息披露文件、资料的保管和存档，及时、全面向公司董事、监事汇报公司及控股子公司的经营管理动态，客观揭示经营运转中存在的风险因素。

定期信息披露应该遵循以下程序：（1）发行人在会计年度、半年度、季度报告期结束后，根据相关监管部门的相关最新规定及时编制并完成审计报告或财务报表；（2）发行人召开董事会会议审议和批准审计报告或财务报表，如公司董事、高级管理人员对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露；（3）信息披露事务管理部门负责将经董事会批准的审计报告或财务报表在相关监管部门所认可的网站上公开披露。

临时信息披露应该遵循以下程序：（1）信息披露的相关人员、发行人内部信息知情人士在了解或知悉须应临时披露的信息后，或知悉对发行人不正确的市场传闻或新闻报导，应及时报告董事会办公室；（2）董事会办公室评估、审查相关材料，认为确需尽快履行信息披露义务的，应组织起草信息披露文件初稿交董事长（或董事长授权人员）审定，需履行审批程序的，尽快提交董事会、监事会、股东大会审议，独立董事发表意见；（3）信息披露事务管理部门将审定或审批的信息披露文件在相关监管部门认可的网站上公开披露。

## 第六节 财务会计信息

发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务报告及 2019 年度第 1-9 月财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。2016 年度、2017 年度及 2018 年度合并及母公司财务报告经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。2019 年 1-9 月财务报表未经审计。

本章所引用的财务数据均引自信会师报字[2018]第 ZB10468 号审计报告、信会师报字[2019]第 ZB10813 号审计报告以及 2019 年 1-9 月未经审计的公司财务报表。

除非特别说明,本募集说明书所涉及 2016 年度、2017 年度和 2018 年度以及 2019 年 1-9 月的财务数据表述口径均为发行人合并会计报表口径。

### 一、最近三年及一期会计资料

#### (一) 会计报告编制基础

发行人的财务报表以公司持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的《企业会计准则》及其相关补充规定而编制。

#### (二) 主要会计政策和会计估计变更

##### 1、会计政策变更

###### (1) 会计政策变更原因

###### 1) 2016 年会计政策变更原因

2016 年 12 月 3 日,财政部发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号),该规定自发布之日起实施,适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。

###### 2) 2017 年会计政策变更原因

执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经

营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

### 3) 2018 年会计政策变更原因

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

#### (2) 会计政策变更具体情况及对公司的影响

##### 1) 2016 年会计政策变更

**表 6-1：2016 年会计政策变更具体情况**

会计政策变更的内容和原因	开始使用时点	受影响的报表项目	影响金额 (元)
将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	2016 年 5 月 1 日	税金及附加	-
将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之“税金及附加”项目。比较数据不予调整。	2016 年 5 月 1 日	税金及附加	12,102,580.11
		管理费用	-12,102,580.11
将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从	2016 年 5 月 1 日	无	-

“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。			
、将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	2016 年 5 月 1 日	其他流动资产	92,747,488.70
		应交税费	92,747,488.70

2) 2017 年会计政策变更

表 6-2: 2017 年会计政策变更具体情况

会计政策变更的原因和内容	受影响的报表项目名称和金额
在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	受影响的报表项目名称：持续经营净利润 2017 年度影响金额：1,152,226,343.02 元。 比较报表 2016 年度影响金额： 773,321,957.39 元。
在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	受影响的报表项目名称：资产处置收益 2017 年度影响金额：0 元。比较报表 2016 年影响金额：0 元。
自 2017 年 1 月 1 日起，与本集团日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。比较数据不调整。	受影响的报表项目名称：其他收益 2017 年度影响金额：3,079,500.00 元。

3) 2018 年会计政策变更

表 6-3: 2018 年会计政策变更具体情况

会计政策变更的原因和内容	受影响的报表项目名称和金额
（1）资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 247,149,985.66 元，上期金额 114,636,312.93 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 2,355,048,926.08 元，上期金额 2,301,738,350.46 元； 调增“其他应收款”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元； 调增“其他应付款”本期金额 242,985,680.25 元，上期金额 231,321,570.60 元；

	<p>调增“固定资产”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元；</p> <p>调增“在建工程”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元；</p> <p>调增“长期应付款”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元。</p>
<p>(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。</p>	<p>调减“管理费用”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元，重分类至“研发费用”。</p>
<p>(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。</p>	<p>“设定受益计划变动额结转留存收益”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元。</p>

#### 4) 2019 年 1-9 月会计政策变更

表 6-4: 2019 年 1-9 月会计政策变更具体情况

会计政策变更的原因和内容	受影响的报表项目名称和金额
<p>(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”分开列示为“应收票据”和“应收账款”；“应付票据及应付账款”分开列示为“应付票据”和“应付账款”</p>	<p>“应收票据及应收账款”分开列示为“应收票据”和“应收账款”：“应收票据”本期金额 0 元，上期金额 0 元；“应收账款”本期金额 67,142,379.54 元，上期金额 247,149,985.66 元；</p> <p>“应付票据及应付账款”分开列示为“应付票据”和“应付账款”：“应付票据”本期金额 1,815,000.00 元，上期金额 19,979,520.85 元；“应付账款”本期金 1,881,902,140.15 元，上期金额 2,335,069,405.23 元。</p>
<p>(2) 2017 年 3 月，财政部发布了《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号），并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。</p>	<p>将原列示在“其他流动资产”中的理财产品调整至“交易性金融资产”调整金额为：21,000,000.00 元；</p> <p>将原列示在“可供出售金融资产”的股权投资调整至“其他非流动金融资产”调整金额为：526,214,150.29 元。</p>

## 2、会计估计变更

近三年及一期，发行人未发生会计估计变更。

在阅读下面财务数据中的信息时，应当参阅经审计的财务报表（包括发行人的相关报表、注释），以及募集说明书中其它部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

### （一）合并财务报表

发行人 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末的合并资产负债表，以及 2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月的合并利润表和合并现金流量表如下：

**表 6-5：合并资产负债表**

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	715,734.22	1,007,561.39	730,978.49	549,341.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,450.00	-	-	187.91
应收票据及应收账款	6,714.24	24,715.00	11,463.63	41,723.79
应收票据	-	-	-	-
应收账款	6,714.24	24,715.00	11,463.63	41,723.79
预付款项	28,146.44	30,949.79	23,378.58	73,929.27
其他应收款(合计)	251,630.25	223,539.89	215,971.35	115,636.69
其他应收款	251,630.25	223,539.89	215,971.35	115,636.69
存货	4,059,852.46	3,188,959.67	2,121,769.04	1,831,170.96
其他流动资产	99,929.98	57,701.18	36,916.53	71,823.16
<b>流动资产合计</b>	<b>5,163,457.59</b>	<b>4,533,426.91</b>	<b>3,140,477.63</b>	<b>2,683,813.26</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	52,621.42	51,821.42	48,312.47
长期股权投资	49,824.86	36,607.63	19,452.42	17,504.32
其他非流动金融资产	335,326.82	-	-	-
投资性房地产	54,210.35	55,357.81	58,836.37	24,741.95
固定资产(合计)	130,307.18	133,434.50	131,320.57	8,571.72
固定资产	130,307.18	133,434.50	131,320.57	8,571.72
在建工程(合计)	43,337.38	28,318.74	-	-
在建工程	43,337.38	28,318.74	-	-
无形资产	4,178.18	4,270.39	4,401.19	4,406.01
商誉	4,159.33	4,159.33	4,678.21	4,678.21

递延所得税资产	47,086.68	34,153.94	24,311.16	17,400.39
其他非流动资产	81,890.37	84,194.38	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>750,321.14</b>	<b>433,118.13</b>	<b>294,821.33</b>	<b>125,615.06</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,913,778.73</b>	<b>4,966,545.04</b>	<b>3,435,298.96</b>	<b>2,809,428.32</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	50,000.00
应付票据及应付账款	188,371.71	235,504.89	230,173.84	161,369.01
应付票据	181.50	1,997.95	20.00	-
应付账款	188,190.21	233,506.94	230,153.84	161,369.01
预收款项	1,131,273.59	715,372.65	336,675.29	529,710.94
应付职工薪酬	778.67	5,775.29	841.89	87.32
应交税费	77,609.80	103,081.85	95,602.00	59,889.38
其他应付款(合计)	891,633.63	808,092.08	358,918.20	143,044.11
应付利息	50,856.25	24,298.57	23,132.16	21,008.76
其他应付款	-	783,793.51	335,786.05	122,035.35
一年内到期的非流动负债	637,804.72	887,074.30	320,459.78	398,495.00
其他流动负债	646.74	467.07	403.38	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,928,118.86</b>	<b>2,755,368.13</b>	<b>1,343,074.38</b>	<b>1,342,595.77</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	748,047.63	646,927.99	546,463.00	118,350.00
应付债券	1,351,039.71	703,143.13	767,830.31	637,358.08
预计负债	-	6.26	6.26	-
递延所得税负债	4,384.13	3,948.87	3,750.32	3,339.61
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,103,471.48</b>	<b>1,354,026.25</b>	<b>1,318,049.90</b>	<b>759,047.69</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,031,590.33</b>	<b>4,109,394.38</b>	<b>2,661,124.28</b>	<b>2,101,643.45</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	234,610.09	234,610.09	234,610.09	234,610.09
资本公积金	127,555.68	127,555.68	127,555.68	125,301.52
盈余公积金	35,634.59	35,634.59	30,669.82	26,656.39
未分配利润	387,626.84	385,886.96	339,316.57	284,896.07
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>785,427.19</b>	<b>783,687.31</b>	<b>732,152.15</b>	<b>671,464.08</b>
少数股东权益	96,761.21	73,463.36	42,022.53	36,320.79
<b>所有者权益合计</b>	<b>882,188.39</b>	<b>857,150.67</b>	<b>774,174.68</b>	<b>707,784.87</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,913,778.73</b>	<b>4,966,545.04</b>	<b>3,435,298.96</b>	<b>2,809,428.32</b>

\*根据新金融准则，发行人 2018 年财务报表资产负债表中，“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；为保证信息披露的一致性和可比性，上表截至 2016 年末、2017 年末“应付票据及应付账款”金额为对应期末“应付票据”和“应付账款”金额加总，截至 2016 年末、2017 年末“其他应付款”金额为对应期末“其他应付款”和“应付利息”和“应付股利”金额加总；

表 6-6：合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>营业总收入</b>	<b>315,855.92</b>	<b>683,135.58</b>	<b>990,378.69</b>	<b>760,840.99</b>
营业收入	315,855.92	683,135.58	990,378.69	760,840.99
<b>营业总成本</b>	<b>314,460.55</b>	<b>584,022.41</b>	<b>832,938.70</b>	<b>690,835.86</b>
营业成本	209,621.50	490,821.91	712,825.22	616,577.04
税金及附加	33,076.85	37,320.23	69,873.25	44,163.35
销售费用	38,310.02	32,361.50	19,723.62	21,633.77
管理费用	15,803.56	24,313.60	24,877.42	10,469.97
财务费用	17,648.62	-1,352.18	5,594.16	-901.22
其中：利息费用	8,695.84	4,365.98	-	-
减：利息收入	-5,243.56	5,970.67	-	-
资产减值损失	688.95	557.35	45.03	-1,107.04
加：其他收益	97.36	180.43	307.95	-
投资净收益	20,991.01	9,980.75	2,562.68	36,590.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	18,101.13	8,778.91	-9,018.09	415.38
公允价值变动净收益	8,691.07	-	10.31	14.47
资产处置收益	-	3.34	-	-
汇兑净收益	-	-	-	-
<b>营业利润</b>	<b>31,863.75</b>	<b>109,277.70</b>	<b>160,320.94</b>	<b>106,610.36</b>
加：营业外收入	1,474.38	146.66	2,122.68	1,280.57
减：营业外支出	1,500.32	3,880.95	1,401.64	902.58
<b>利润总额</b>	<b>31,837.81</b>	<b>105,543.41</b>	<b>161,041.97</b>	<b>106,988.35</b>
减：所得税	4,494.43	32,047.03	45,819.33	29,656.15
加：未确认的投资损失	-	-	-	-
<b>净利润</b>	<b>27,343.38</b>	<b>73,496.38</b>	<b>115,222.63</b>	<b>77,332.20</b>
持续经营净利润	27,343.38	73,496.38	115,222.63	77,332.20
减：少数股东损益	-2,549.71	-1,499.79	33,327.70	3,199.83
归属于母公司所有者的净利润	29,893.09	74,996.16	81,894.93	74,132.36
加：其他综合收益	-	-	-	-
<b>综合收益总额</b>	<b>27,343.38</b>	<b>73,496.38</b>	<b>115,222.63</b>	<b>77,332.20</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-2,549.71	-1,499.79	33,327.70	3,199.83
归属于母公司普通股股东综合收益总额	29,893.09	74,996.16	81,894.93	74,132.36
<b>每股收益：</b>				
基本每股收益	0.1270	0.3200	0.3500	0.32
稀释每股收益	0.1270	0.3200	0.3500	0.32



表 6-7：合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>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	763,413.81	1,089,941.87	847,424.39	985,774.02
收到其他与经营活动有关的现金	707,608.74	975,363.41	910,594.47	606,976.16
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,471,022.55</b>	<b>2,065,305.28</b>	<b>1,758,018.86</b>	<b>1,592,750.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	905,429.50	1,427,967.54	439,025.62	763,006.57
支付给职工以及为职工支付的现金	30,325.07	35,578.30	26,931.31	22,210.15
支付的各项税费	121,600.38	119,357.58	115,796.33	87,872.47
支付其他与经营活动有关的现金	809,972.25	792,560.76	1,107,870.63	504,190.06
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,867,327.21</b>	<b>2,375,464.17</b>	<b>1,689,623.89</b>	<b>1,377,279.25</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-396,304.65</b>	<b>-310,158.89</b>	<b>68,394.97</b>	<b>215,470.93</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	2,039.96	3,190.00	7,115.22	1,200.83
取得投资收益收到的现金	2,053.79	1,561.38	50,963.83	1,602.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.00	7.07	12.28	8.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-309.67	-1,383.39
收到其他与投资活动有关的现金	2,450.00	5,000.00	94,275.34	180,134.14
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>6,559.75</b>	<b>9,758.45</b>	<b>152,057.01</b>	<b>181,562.89</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,830.41	25,922.51	618.71	8,467.46
投资支付的现金	77,518.82	14,941.51	12,082.07	44,344.31
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,000.00	3,706.60	47,352.63	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,800.00	2,100.00	69,008.65	210,242.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>105,149.23</b>	<b>46,670.62</b>	<b>129,062.07</b>	<b>263,053.77</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-98,589.48</b>	<b>-36,912.17</b>	<b>22,994.94</b>	<b>-81,490.89</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	20,127.85	36,264.31	62.00	177,653.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,127.85	36,264.31	62.00	98.00
取得借款收到的现金	1,512,174.39	682,319.58	532,650.60	342,812.77
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	4,767.40	-
发行债券收到的现金	-	438,832.00	280,000.00	350,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,532,302.24</b>	<b>1,157,415.89</b>	<b>817,480.00</b>	<b>870,466.57</b>
偿还债务支付的现金	1,176,276.55	419,917.29	591,333.00	551,110.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	160,081.36	143,211.98	123,172.47	88,411.63

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	240.37	172.96	27,442.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	5,066.20	3,357.01	12,598.58	4,837.28
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,341,424.12</b>	<b>566,486.29</b>	<b>727,104.05</b>	<b>644,359.64</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>190,878.12</b>	<b>590,929.61</b>	<b>90,375.95</b>	<b>226,106.93</b>
汇率变动对现金的影响	1,295.05	-1,239.74	0.00	25.87
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-302,720.97</b>	<b>242,618.80</b>	<b>181,765.86</b>	<b>360,112.84</b>
期初现金及现金等价物余额	962,749.20	720,130.40	538,364.53	178,251.69
期末现金及现金等价物余额	660,028.23	962,749.20	720,130.40	538,364.53

## （二）母公司财务报表

发行人 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末的母公司资产负债表，以及 2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月的母公司利润表和母公司现金流量表如下：

**表 6-8：母公司资产负债表**

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,744.05	199,628.92	2,558.71	10,761.80
其他应收款(合计)	2,143,258.77	1,519,028.86	1,366,245.90	957,971.03
其他应收款	-	1,519,028.86	1,366,245.90	957,971.03
<b>流动资产合计</b>	<b>2,146,002.82</b>	<b>1,718,657.78</b>	<b>1,368,804.61</b>	<b>968,732.83</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	1,000.00
长期股权投资	104,678.21	104,678.21	104,678.21	104,678.21
其他非流动金融资产	207,226.54	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>311,904.75</b>	<b>104,678.21</b>	<b>104,678.21</b>	<b>105,678.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,457,907.57</b>	<b>1,823,335.99</b>	<b>1,473,482.82</b>	<b>1,074,411.04</b>
<b>流动负债：</b>				
应交税费	33.60	29.50	7.99	9.18
其他应付款(合计)	252,600.83	23,786.80	23,661.83	21,518.12
应付利息	50,856.25	22,929.02	23,132.16	21,008.76
其他应付款	-	857.78	529.67	509.36
一年内到期的非流动负债	378,647.22	599,491.00	150,783.78	-
<b>流动负债合计</b>	<b>631,281.65</b>	<b>623,307.30</b>	<b>174,453.59</b>	<b>21,527.30</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	-	38,500.00	99,000.00	-
应付债券	1,351,039.71	703,143.13	767,830.31	637,358.08
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,351,039.71</b>	<b>741,643.13</b>	<b>866,830.31</b>	<b>637,358.08</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,982,321.36</b>	<b>1,364,950.43</b>	<b>1,041,283.90</b>	<b>658,885.38</b>

<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	234,610.09	234,610.09	234,610.09	234,610.09
资本公积金	125,301.52	125,301.52	125,301.52	125,301.52
盈余公积金	35,634.59	35,634.59	30,669.82	26,656.39
未分配利润	80,040.01	62,839.36	41,617.48	28,957.65
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>475,586.21</b>	<b>458,385.56</b>	<b>432,198.92</b>	<b>415,525.66</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>475,586.21</b>	<b>458,385.56</b>	<b>432,198.92</b>	<b>415,525.66</b>

表 6-9: 母公司利润表

单位: 万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	443.80	-	-	-
营业总成本	13,781.29	358.44	-47.96	-232.27
营业成本	-	-	-	-
税金及附加	1.59	0.02	87.12	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	265.29	351.10	318.09	258.35
研发费用	-	-	-	-
财务费用	13,514.40	7.33	-453.17	-490.62
其中: 利息费用	553.53	-	-	-
减: 利息收入	-511.70	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
其他业务成本(金融类)	-	-	-	-
加: 其他收益	0.26	6.10	-	-
投资净收益	50,000.00	50,000.00	40,086.30	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	8,691.09	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
汇兑净收益	-	-	-	-
<b>营业利润</b>	<b>45,353.86</b>	<b>49,647.65</b>	<b>40,134.26</b>	<b>232.27</b>
加: 营业外收入	-	-	-	-
减: 营业外支出	-	-	-	-
其中: 非流动资产处置净损失	-	-	-	-
<b>利润总额</b>	<b>45,353.86</b>	<b>49,647.65</b>	<b>40,134.26</b>	<b>232.27</b>
减: 所得税	-	-	-	-
加: 未确认的投资损失	-	-	-	-
<b>净利润</b>	<b>45,353.86</b>	<b>49,647.65</b>	<b>40,134.26</b>	<b>232.27</b>

持续经营净利润	45,353.86	49,647.65	40,134.26	232.27
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	45,353.86	49,647.65	40,134.26	232.27
加：其他综合收益	-	-	-	-
<b>综合收益总额</b>	<b>45,353.86</b>	<b>49,647.65</b>	<b>40,134.26</b>	<b>232.27</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
归属于母公司普通股股东综合收益总额	45,353.86	49,647.65	40,134.26	232.27

表 6-10：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>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	457.12	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	538,983.40	447,921.63	261,196.45	122,872.06
经营活动现金流入(金融类)	-	-	-	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>539,440.52</b>	<b>447,921.63</b>	<b>261,196.45</b>	<b>122,872.06</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	-
支付的各项税费	21.04	9.79	87.08	-
支付其他与经营活动有关的现金	999,717.01	542,208.29	590,871.68	604,388.74
经营活动现金流出(金融类)	-	-	-	-
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>999,738.05</b>	<b>542,218.09</b>	<b>590,958.76</b>	<b>604,388.74</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-460,297.53</b>	<b>-94,296.46</b>	<b>-329,762.31</b>	<b>-481,516.68</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	1,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	50,000.00	86.30	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	20,000.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>50,000.00</b>	<b>21,086.30</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-	1,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	20,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	-	-	<b>20,000.00</b>	<b>1,000.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-	<b>50,000.00</b>	<b>1,086.30</b>	<b>-1,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	177,555.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	<b>827,150.00</b>	40,000.00	100,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	438,832.00	280,000.00	350,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>827,150.00</b>	<b>478,832.00</b>	<b>380,000.00</b>	<b>527,555.80</b>
偿还债务支付的现金	479,500.00	151,500.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,466.17	81,668.58	58,670.62	30,472.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	5,066.20	3,057.01	856.46	4,837.28
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>565,032.38</b>	<b>236,225.59</b>	<b>59,527.08</b>	<b>35,309.57</b>
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)	-	-	-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>262,117.62</b>	<b>242,606.41</b>	<b>320,472.92</b>	<b>492,246.22</b>
汇率变动对现金的影响	1,295.05	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-196,884.86</b>	<b>198,309.95</b>	<b>-8,203.09</b>	<b>9,729.54</b>
期初现金及现金等价物余额	199,628.92	2,558.71	10,761.80	1,032.26
期末现金及现金等价物余额	2,744.05	200,868.66	2,558.71	10,761.80

## 二、最近三年及一期财务报表范围的变化情况

截至 2019 年 9 月末，公司财务报表合并范围可参见“第五节 发行人基本情况 三、发行人对其他企业的重要权益投资情况·（一）发行人子公司情况”。最近三年及一期发行人合并范围变化情况如下：

2019 年 1-9 月	
新增合并单位	变动原因
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	新设，持股比例 53%
重庆华远皓华房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
宁夏海雅置业有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 100%

石家庄全业房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 80%
石家庄铭朝房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 80%
<b>2018 年</b>	
<b>新增合并单位</b>	<b>变动原因</b>
佛山市华信致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 51%
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 50%
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
华远国际有限公司 Huayuan International Company Limited (BVI)	新设，持股比例 100%
张家口顺和致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 33%
银川创华房地产开发有限公司	新设，持股比例 60%
银川君华房地产开发有限公司	新设，持股比例 60%
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
长沙航立实业有限公司	新设，持股比例 100%
<b>2017 年</b>	
<b>新增合并单位</b>	<b>变动原因</b>
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
银川志华房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
北京誉和置业有限公司	新设，持股比例 100%
北京誉德置业有限公司	新设，持股比例 100%
华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
重庆筑华房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
北京誉成置业有限公司	新设，持股比例 100%
北京创想精英教育科技有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 51%
承德博大庆远旅游开发有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 75%
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 51%
陕西杰诚置业有限责任公司	非同一控制下企业合并，持股比例 100%
天津利创房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 50%
广州高雅房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 100%
<b>减少合并单位</b>	<b>变动原因</b>
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	转让股权，丧失控制权
<b>2016 年</b>	
<b>新增合并单位</b>	<b>变动原因</b>
上海誉力置业有限公司	新设，持股比例 100%
广州上和拓远置业有限公司	新设，持股比例 100%
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
胜华辰远（天津）房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
香港誉力置业有限公司	新设，持股比例 100%

减少合并单位	变动原因
北京华远盈都房地产开发有限公司	转让股权，丧失控制权

### 三、最近三年及一期主要财务指标

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额（亿元）	591.38	496.65	343.53	280.94
负债总额（亿元）	503.16	410.94	266.11	210.16
所有者权益（亿元）	88.22	85.72	77.42	70.78
流动比率（倍）	1.76	1.65	2.34	2.00
速动比率（倍）	0.38	0.49	0.76	0.64
资产负债率（%）	85.08	82.74	77.46	74.81
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入（亿元）	31.59	68.31	99.04	76.08
营业利润（亿元）	3.19	10.93	16.03	10.66
利润总额（亿元）	3.18	10.55	16.10	10.70
净利润（亿元）	2.73	7.35	11.52	7.73
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.99	7.50	8.19	7.41
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-39.63	-31.02	6.84	21.55
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-9.86	-3.69	2.30	-8.15
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	19.09	59.09	9.04	22.61
总资产报酬率（%）	0.78	2.51	5.16	4.31
净资产收益率（%）	4.19	9.01	15.55	13.12
EBITDA（亿元）	4.50	11.44	17.58	11.03
EBITDA 利息保障倍数	0.37	0.96	2.43	1.49
应收账款周转率（次）	26.80	37.76	37.24	28.82
存货周转率（次）	0.08	0.18	0.36	0.34
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上表 EBITDA 指标计算未包括资本化利息部分。若考虑资本化利息，发行人最近三年及一期 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.48、3.27、1.92 和 1.30。

上述指标均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

(1) 流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- (4) 总资产报酬率=利润总额/总资产平均余额
- (5) 净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- (6) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- (7) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用利息支出+资本化利息支出）
- (8) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- (9) 存货周转率=营业成本/存货平均余额。
- (10) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%
- (11) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息支出×100%
- 如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

#### 四、管理层讨论与分析

发行人管理层以最近三年及一期财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及可持续性、未来发展目标进行了如下分析：

##### （一）发行人财务分析

##### 1、资产结构分析

报告期内，公司资产中各项金额及占比情况见下表：

单位：万元、%

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	715,734.22	12.10	1,007,561.39	20.29	730,978.49	21.28	549,341.48	19.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,450.00	0.02	-	-	-	-	187.91	0.01
应收票据及应收账款	6,714.24	0.11	24,715.00	0.50	11,463.63	0.33	41,723.79	1.49
预付款项	28,146.44	0.48	30,949.79	0.62	23,378.58	0.68	73,929.27	2.63



其他应收款	251,630.25	4.25	223,539.89	4.50	215,971.35	6.29	115,636.69	4.12
存货	4,059,852.46	68.65	3,188,959.67	64.21	2,121,769.04	61.76	1,831,170.96	65.18
其他流动资产	99,929.98	1.69	57,701.18	1.16	36,916.53	1.07	71,823.16	2.56
<b>流动资产合计</b>	<b>5,163,457.59</b>	<b>87.31</b>	<b>4,533,426.91</b>	<b>91.28</b>	<b>3,140,477.63</b>	<b>91.42</b>	<b>2,683,813.26</b>	<b>95.53</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	-	-	52,621.42	1.06	51,821.42	1.51	48,312.47	1.72
长期股权投资	49,824.86	0.84	36,607.63	0.74	19,452.42	0.57	17,504.32	0.62
其他非流动金融资产	335,326.82	5.67	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	54,210.35	0.92	55,357.81	1.11	58,836.37	1.71	24,741.95	0.88
固定资产	130,307.18	2.20	133,434.50	2.69	131,320.57	3.82	8,571.72	0.31
在建工程	43,337.38	0.73	28,318.74	0.57	-	-	-	-
无形资产	4,178.18	0.07	4,270.39	0.09	4,401.19	0.13	4,406.01	0.16
商誉	4,159.33	0.07	4,159.33	0.08	4,678.21	0.14	4,678.21	0.17
递延所得税资产	47,086.68	0.80	34,153.94	0.69	24,311.16	0.71	17,400.39	0.62
其他非流动资产	81,890.37	1.38	84,194.38	1.70	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>750,321.14</b>	<b>12.69</b>	<b>433,118.13</b>	<b>8.72</b>	<b>294,821.33</b>	<b>8.58</b>	<b>125,615.06</b>	<b>4.47</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,913,778.73</b>	<b>100.00</b>	<b>4,966,545.04</b>	<b>100.00</b>	<b>3,435,298.96</b>	<b>100.00</b>	<b>2,809,428.32</b>	<b>100.00</b>

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司总资产分别为 2,809,428.32 万元、3,435,298.96 万元、4,966,545.04 万元和 5,913,778.73 万元，截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司流动资产合计分别为 2,683,813.26 万元、3,140,477.63 万元、4,533,426.91 万元和 5,163,457.59 万元，占总资产的比例分别为 95.53%、91.42%、91.28%和 87.31%，截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司非流动资产合计分别为 125,615.06 万元、294,821.33 万元、433,118.13 万元和 750,321.14 万元，占总资产的比例分别为 4.47%、8.58%、8.72%和 12.69%，流动资产规模呈上升趋势。

#### （1）货币资金

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司货币资金分别为 549,341.48 万元、730,978.49 万元、1,007,561.39 万元和 715,734.22 万元，占总资产的比例分别为 19.55%、21.28%、20.29%和 12.10%。

2017 年末，公司货币资金余额较 2016 年末增加 181,637.01 万元，增长比例为 33.06%，主要本期项目支出较上期减少所致。2018 年末，公司货币资金余额较 2017 年末增加 276,582.90 万元，增长比例为 37.84%，主要本期项目销售回款增加及融资流入增加所致。2019 年 9 月末，公司货币资金较 2018 年末减少 291,827.17 万元，降低比例为 28.96%，主要系当期经营支出所致。

总体来看，公司始终保持一定比例的货币资金，这将为其未来业务的开展提供强有力地支持和保障。公司的货币资金主要以银行存款的形式存在，截至 2018 年末发行人受限资产中货币资金为 44,812.19 万元，全部为银行存款形式的货币资金。

截至 2019 年 9 月末，公司货币资金结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	40.83	0.01	38.21	0.00	55.05	0.01	16.58	0.00
银行存款	702,538.12	98.16	980,763.64	97.34	728,009.15	99.59	547,146.82	99.60
其他货币资金	13,155.27	1.84	26,759.53	2.66	2,914.29	0.40	2,178.08	0.40
<b>合计</b>	<b>715,734.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,007,561.39</b>	<b>100.00</b>	<b>730,978.49</b>	<b>100.00</b>	<b>549,341.48</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年末和 2019 年 9 月末，公司受限制货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	受限原因
其他货币资金：			
阶段性按揭贷款保证金	5,141.51	13,753.93	
项目公司合作保证金	7,013.76	8,005.60	
经营性物业贷保证金	1,000.00	-	
结构性存款	-	5,000.00	
受限制的银行存款如下：	-		
共管户 1	6,000.00	6,000.00	转让项目公司尚未结算的款项
共管户 2	2,724.28	2,714.60	与长沙市住房和城乡建设委员会关于开发项目资本金的共管户资金
共管户 3	405.48	404.86	与拆迁指挥部共同开立的共管户资金
共管户 4	2,380.48	735.79	与长沙县城乡规划建设局关于开发项目资本金的共管户资金
共管户 5	31,040.48	8,197.40	与重庆市城市建设综合开发管理办公室等关于开发项目资本金的共管户资金
<b>合计</b>	<b>55,705.99</b>	<b>44,812.19</b>	

(2) 预付款项

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司预付款项分别为 73,929.27 万元、23,378.58 万元、30,949.79 万元和 28,146.44 万元，占总资产的比例分别为 2.63%、0.68%、0.62% 和 0.48%。2017 年末，公司预付款项余额较 2016 年末下降 68.38%，主要系本期预付项目款减少所致。2018 年末，公司预付款项余额较 2017 年末增加 32.39%，主要系本期预付项目款增加所致。

2018 年末，公司预付款项前五名单位如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占预付账款总额的比例
第一名	17,087.00	55.21
第二名	1,385.00	4.47
第三名	1,369.37	4.42
第四名	1,327.43	4.29
第五名	1,009.21	3.26
合计	<b>22,178.01</b>	<b>71.65</b>

### （3）应收票据及应收账款

2016 年-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司应收票据及应收账款账面金额分别为 41,723.79 万元、11,463.63 万元、24,715.00 万元和 6,714.24 万元，全部为应收账款形式，具体主要为房屋的销售尾款和出租物业的租金欠款。占总资产的比例分别为 1.49%、0.33%、0.50% 和 0.11%。2017 年末发行人应收账款相对 2016 年末减少较大，主要是公司收回相关应收款项所致。2018 年末应收账款相对 2017 年末增加 115.59%，增幅较大，主要是应收客户款项增加所致。2019 年 9 月末发行人应收账款较 2018 年末减少 18,000.76 万元，下降比例为 72.83%，主要系收回应收款项所致。

截至 2018 年末，公司应收账款明细如下表所示：

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	25,323.88	100.00	608.88	2.40	24,715.00
组合 1	3.66	0.01	-	-	3.66

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
组合 2	25,320.22	99.99	608.88	2.40	24,711.34
组合小计	25,323.88	100.00	608.88	2.40	24,715.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>25,323.88</b>	<b>100.00</b>	<b>608.88</b>		<b>24,715.00</b>

截至 2018 年末，公司按账龄法计提坏账准备的应收账款明细如下表所示：

单位：万元、%

账龄	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	23,285.15	-	-
1 至 2 年	8.19	0.82	10.00
2 至 3 年	2,026.88	608.06	30.00
<b>合计</b>	<b>25,320.22</b>	<b>608.88</b>	

从应收账款的账龄结构看，发行人账龄在一年以内的应收账款占比最高，占比为 91.96%。

截至 2018 年末，公司应收账款账面余额较大客户具体情况如下：

单位：万元、%

公司名称	金额	占应收账款账面余额的比例	坏账准备
北京市华远集团有限公司	22,803.00	90.05	
企业客户	2,000.00	7.90	600.00
<b>合计</b>	<b>24,803.00</b>	<b>97.95</b>	<b>600.00</b>

截至 2019 年 9 月末，公司按账龄法计提坏账准备的应收账款明细如下表所示：

单位：万元、%

账龄	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	6,544.44	-	-
1 年以内小计	6,544.44	-	-
1 至 2 年	11.79	0.81	6.90
2 至 3 年	226.88	68.06	30.00
3 年以上	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-

合计	6,783.12	68.88	1.02
----	----------	-------	------

截至 2019 年 9 月末，公司应收账款账面余额较大客户具体情况如下：

单位：万元

单位名称	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
华远集团	6,084.09	89.83	
企业客户	200.00	2.95	60.00
合计	6,284.09	92.78	60.00

#### (4) 其他应收款

公司其他应收款主要为股权转让款、项目合作款、押金保证金和物业保修金等。截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司其他应收款分别为 115,636.69 万元、215,971.35 万元、223,539.89 万元和 251,630.25 万元，占总资产的比例分别为 4.12%、6.29%、4.50%和 4.25%。2017 年末，公司其他应收款余额较 2016 年末增长 100,334.66 万元，增长比例 86.77%，主要系项目合作款增加所致。2018 年末，公司其他应收款余额较 2017 年末增长 7,568.54 万元，增长比例 3.50%，主要系项目合作款增加所致。2019 年 9 月末，公司其他应收款余额较 2018 年末增长 28,090.36 万元，增长比例 12.57%，主要系项目合作款增加及支付土地保障金所致。其他应收款分类情况如下表所示：

截至 2018 年末，公司其他应收款按照账龄分布情况如下：

单位：万元、%

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	26,216.16		
1 至 2 年	175,118.01	428.14	0.24
2 至 3 年	22,134.22	664.67	3.00
3 至 4 年	503.17	251.58	50.00
4 至 5 年	1,825.45	912.73	50.00
5 年以上	3,921.83	3,921.83	100.00
合计	229,718.83	6,178.95	

截至 2019 年 9 月末，公司其他应收款按照账龄分布情况如下：

单位：万元、%

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	83,120.55	-	-
1 至 2 年	146,526.71	406.08	0.28
2 至 3 年	21,841.33	576.81	2.64
3 至 4 年	446.24	223.12	50.00

4 至 5 年	1,802.87	901.43	50.00
5 年以上	3,921.23	3,921.23	100.00
<b>合计</b>	<b>257,658.92</b>	<b>6,028.67</b>	<b>-</b>

截至 2018 年末，公司按欠款方归集的前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

公司名称	款项的性质	2018 年末余额	账龄	占 2018 年末其他应收款余额合计数的比例
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	项目合作款	80,138.73	1 年以内	34.89
长沙海信广场实业有限公司	项目合作款	57,694.38	1 年以内、1-2 年	25.12
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	项目合作款	24,502.31	1 年以内	10.67
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	项目合作款	18,273.18	1 年以内、1-2 年	7.95
佛山市骏隆房地产有限公司	项目合作款	17,846.30	1 年以内、1-2 年	7.77
<b>合计</b>		<b>198,454.91</b>	<b>/</b>	<b>86.40</b>

截至 2019 年 9 月末，公司按欠款方归集的前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

公司名称	款项性质	2019 年 9 月末余额	账龄	占 2019 年 9 月末其他应收款余额合计数的比例
第一名	项目合作款	64,667.22	1 年以内	25.70
第二名	项目合作款	61,059.82	1 年以内、1-2 年	24.27
第三名	项目合作款	24,502.31	1 年以内	9.74
第四名	项目合作款	18,273.18	1 年以内、1-2 年	7.26
第五名	项目合作款	8,096.30	1 年以内、1-2 年	3.22
<b>合计</b>		<b>176,598.83</b>		<b>70.18</b>

截至 2019 年 9 月末，公司其他应收款中无非经营性往来占款的情形。

#### （5）存货

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司存货分别为 1,831,170.96 万元、2,121,769.04 万元、3,188,959.67 万元和 4,059,852.46 万元，占总资产的比例分别为 65.18%、61.76%、64.21%和 68.65%。2016-2017 年末，公司的存货余额总体呈上升趋势。2017 年末公司存货较 2016 年末有所上升，主要系在建项目投入导致存货中开发成本增加所致。2017-2018 年末，公司的存货余额总体呈上升趋势。2018 年末公司存货较 2017 年末有所上升，主要系在建项目投入导致存货中开发成本增加所致。2019 年 9 月末公司存货较 2018 年末增加 870,892.79 万元，主要

系公司支付土地成本及项目工程款所致。

发行人存货构成的具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
开发成本	3,677,117.99	90.57	2,722,410.27	85.37
开发产品	382,652.68	9.43	466,448.91	14.63
其他	81.79	0.00	100.49	0.00
<b>合计</b>	<b>4,059,852.46</b>	<b>100.00</b>	<b>3,188,959.67</b>	<b>100.00</b>

公司的存货主要由开发产品、开发成本（包括正在开发的产品及土地储备）构成。公司存货中开发成本占有存货的大部分比重。

① 开发成本

2019 年 9 月末，存货中开发成本分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2019 年 9 月末 余额	2018 年末余额
北京华中心项目	2014 年	2019 年	501,981	563.03	485.44
西小马庄土地一级开发项目	/	/	/	36,168.79	34,156.18
北京石景山项目	2018 年	2021 年	749,720	530,298.86	486,867.22
西安海蓝城六期项目	2014 年	2019 年	127,615	-	35,378.47
西安辰悦项目	2017 年	2020 年	241,284	63,235.30	75,950.69
西安枫悦一期项目	2016 年	2019 年	145,841	1,123.60	1,125.55
西安枫悦二期项目	2017 年	2020 年	95,482	56,794.03	43,001.03
长沙华中心项目	2011 年	2018 年	794,286	-2,772.29	-
长沙人韵项目	/	/	/	29,285.25	27,443.59
长沙地韵项目	/	/	/	23,218.11	21,827.22
广州雲和墅项目	2009 年	2021 年	627,198	461,390.47	437,010.21
天津波士顿-37#地项目	2015 年	2019 年	32,217	10,212.61	5,016.61
天津海蓝城-5#地项目	2018 年	2021 年	311,465	205,743.02	185,822.78
重庆春风度项目	2018 年	2020 年	149,613	134,158.33	105,823.79
重庆海蓝城项目	2018 年	2021 年	416,579	289,075.53	253,119.25
重庆海蓝和光项目	2019 年	2021 年	291,001	159,127.58	-
保利东郡项目	2017 年	2020 年	157,012	66,064.29	59,677.80
天津栖塘项目	2018 年	2022 年	96,896	70,910.88	61,164.31
长沙华时代项目	2018 年	2021 年	349,267	180,217.84	154,881.20
长沙海蓝城一期项目	2018 年	2020 年	196,904	112,623.70	93,407.13
长沙海蓝城二期项目	2019 年	2021 年	279,752	129,298.63	120,201.31

长沙海蓝郡项目	2018 年	2020 年	109,468	46,748.98	82.99
涿州海蓝城项目	2019 年	2021 年	273,700	144,806.51	128,776.93
银川璟玺湾项目	2018 年	2020 年	110,149	60,597.40	42,938.48
银川珑玺湾项目	2019 年	2021 年	129,903	62,836.49	52,433.75
美的明湖北湾花园二期	2018 年	2020 年	179,689	140,527.77	120,421.29
佛山海蓝城项目	2018 年	2021 年	323,525	209,469.35	175,397.07
银川长河湾项目	/	/	297,656	14,072.11	-
石家庄昆仑赋项目	2019 年	2023 年	680,921	362,668.64	-
石家庄海蓝城项目	2019 年	2021 年	195,779	78,653.17	-
<b>合计</b>				<b>3,677,117.99</b>	<b>2,722,410.27</b>

② 开发产品情况

2019 年 9 月末，存货中开发产品分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	竣工时间	2019 年 9 月末余额
北京华远企业号	2006 年	3,184.25
北京铭悦园项目	2014 年	3,410.22
北京铭悦好天地项目	2015 年	14,580.08
北京西红世项目	2017 年	999.72
北京华远和墅项目	2017 年	3,735.07
北京华中心项目	2017 年	122,681.20
西安君城项目	2013 年	3,391.42
西安海蓝城一期项目	2012 年	2,532.94
西安海蓝城二期东项目	2014 年	5,346.42
西安海蓝城二期西项目	2015 年	749.52
西安海蓝城三期项目	2015 年	5,470.59
西安海蓝城四期项目	2015 年	8,610.13
西安海蓝城五期项目	2017 年	14,905.80
西安海蓝城六期项目	2018 年	8,055.45
西安锦悦一期项目	2015 年	13,258.39
西安锦悦二期项目	2016 年	4,386.13
西安枫悦一期项目	2017 年	5,333.28
西安辰悦项目	2018 年	4,729.10
长沙华中心二期项目	2018 年	95,608.93
长沙华中心三期项目	2015 年	3,701.63
长沙华中心四期项目	2016 年	35,336.19
长沙华中心古建	2018 年	3,514.68
长沙华中心拆迁安置房	2015 年	2,558.05
广州雲和墅项目北区	2015 年、2017 年	8,426.02



天津波士顿-43#地项目	2017 年	2,241.08
天津波士顿-37#地项目	2017 年	5,621.36
天津波士顿-44#地项目	2015 年	454.16
<b>合计</b>		<b>382,821.79</b>

(6) 其他流动资产

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司其他流动资产分别为 71,823.16 万元、36,916.53 万元、57,701.18 万元和 99,929.98 万元，占总资产的比例分别为 2.56%、1.07%、1.16% 和 1.69%。2017 年末，公司其他流动资产金额较 2016 年末减少 34,906.63 万元，下降比例为 48.60%，原因主要为其他流动资产中短期理财产品赎回所致。2018 年末，公司其他流动资产金额较 2017 年末增加 20,784.65 万元，上升比例为 56.30%，原因主要为待抵扣及预交增值税增加。2019 年 9 月末，公司其他流动资产金额较 2018 年末增加 42,228.80 万元，上升比例为 73.19%，主要为销售回款增加预缴各项税金增加所致。

截至 2019 年 9 月末，发行人其他流动资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末余额	占比
预交土地增值税	25,539.67	25.56
待抵扣及预交增值税	64,465.14	64.51
预交营业税	589.20	0.59
预交城建税	1,515.57	1.52
预交教育费附加	1,201.59	1.20
预交企业所得税	6,098.79	6.10
预交防洪费及水利基金	104.30	0.10
其他	415.72	0.42
<b>合计</b>	<b>99,929.98</b>	<b>100.00</b>

(7) 其他非流动金融资产

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司其他非流动金融资产分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 335,326.82 万元，占总资产的比例分别为 0%、0%、0% 和 5.67%。2019 年 9 月末，公司其他非流动金融资产大幅增加，系会计政策变更，将原列示在“可供出售金融资产”的股权投资调整至“其他非流动金融资产”列示。

发行人其他非流动金融资产明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月末余额
北京市城远市政工程有限公司	50.00
上海中城联盟投资管理有限公司	3,196.77
北京盛同联行房地产经纪有限公司	74.61
上海伍翎投资中心（有限合伙）	5,236.72
北京盛同华远房地产投资有限公司	170.05
芜湖歌斐资产管理有限公司	5,000.00
Elite 国际投资基金 8 号	35,853.31
恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金(华远盈都资产支出专项计划 C 类资产支持证券)	1,000.00
嘉兴乾新股权投资合伙企业（有限合伙）	75,000.00
珠海采筑电子商务有限公司	118.82
人民币外汇货币掉期	207,226.54
上海中城未来投资有限公司	2,400.00
<b>合计</b>	<b>335,326.82</b>

（8）投资性房地产

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 24,741.95 万元、58,836.37 万元、55,357.81 万元和 54,210.35 万元，占总资产的比例分别为 0.88%、1.71%、1.11% 和 0.92%。2017 年末，公司投资性房地产余额较 2016 年末增加 34,094.42 万元，上升 137.80%，主要系本期开发产品结转投资性房地产所致。2018 年末，公司投资性房地产余额较 2017 年末减少 3,478.56 万元，下降 5.91%。

发行人投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月末余额	2018 年末余额
企业号 D 座地下餐厅	2,173.58	2,231.46
鼓楼西大街 128 号	97.57	100.86
鼓楼西大街 166 号	6.21	6.42
帽局胡同 2/3 号	16.04	16.42
宝隆大厦-102 室	593.56	608.97
宝隆大厦-103 室	402.38	412.83
宝隆大厦-105 室	820.98	842.30
宝隆大厦-107 室	685.45	703.25
宝隆大厦-108 室	979.58	1,005.02
宝隆大厦-110 室	719.76	738.45

宝隆大厦-111 室	1,740.52	1,785.72
宝隆大厦-203 室	1,481.23	1,519.70
迪卡依超市	7,460.12	7,730.67
博纳影院	5,211.80	5,229.83
郡原广场	809.06	826.27
华中心五期商业	31,012.52	31,599.65
<b>合计</b>	<b>54,210.35</b>	<b>55,357.81</b>

(9) 固定资产

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司固定资产分别为 8,571.72 万元、131,320.57 万元、133,434.50 万元和 130,307.18 万元，占总资产的比例分别为 0.31%、3.82%、2.69% 和 2.02%。2017 年末，公司固定资产余额较 2016 年末增加 122,748.85 万元，上升 1,432.02%，主要系本期开发产品结转固定资产所致。2018 年末，公司固定资产余额较 2017 年末增加 2,113.93 万元，上升 1.61%，主要系本期开发产品结转固定资产所致。

2018 年末和 2019 年 9 月末固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月末余额	2018 年末余额
华远企业中心	6,910.05	7,125.09
君悦酒店	118,754.71	120,980.08
西安鸿华房屋建筑物	738.30	766.50
办公设备	3,007.87	3,709.40
运输设备	896.25	853.43
<b>合计</b>	<b>130,307.18</b>	<b>133,434.50</b>

其中，未办妥产权证书的固定资产为西安锦悦中心写字楼 26 层，目前尚在办理中。

2、负债结构分析

近三年及一期末，公司负债中各项金额及占比情况见下表：

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	-	-	-	-	-	-	50,000.00	2.38
应付票据及应付账款	188,371.71	3.74	235,504.89	5.73	230,173.84	8.65	161,369.01	7.68

应付票据	181.50	0.00	1,997.95	0.05	20.00	0.00	-	-
应付账款	188,190.21	3.74	233,506.94	5.68	230,153.84	8.65	161,369.01	7.68
预收款项	1,131,273.59	22.48	715,372.65	17.41	336,675.29	12.65	529,710.94	25.20
应付职工薪酬	778.67	0.02	5,775.29	0.14	841.89	0.03	87.32	0.00
应交税费	77,609.80	1.54	103,081.85	2.51	95,602.00	3.59	59,889.38	2.85
其他应付款（合计）	891,633.63	17.72	808,092.08	19.66	358,918.20	13.49	143,044.11	6.81
应付利息	50,856.25	1.01	24,298.57	0.59	23,132.16	0.87	21,008.76	1.00
其他应付款	840,777.38	16.71	783,793.51	19.07	335,786.05	12.62	122,035.35	5.81
一年内到期的非流动负债	637,804.72	12.68	887,074.30	21.59	320,459.78	12.04	398,495.00	18.96
其他流动负债	646.74	0.01	467.07	0.01	403.38	0.02	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,928,118.86</b>	<b>58.19</b>	<b>2,755,368.13</b>	<b>67.05</b>	<b>1,343,074.38</b>	<b>50.47</b>	<b>1,342,595.77</b>	<b>63.88</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	748,047.63	14.87	646,927.99	15.74	546,463.00	20.54	118,350.00	5.63
应付债券	1,351,039.71	26.85	703,143.13	17.11	767,830.31	28.85	637,358.08	30.33
预计负债	-	-	6.26	0.00	6.26	0.00	-	-
递延所得税负债	4,384.13	0.09	3,948.87	0.10	3,750.32	0.14	3,339.61	0.16
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,103,471.48</b>	<b>41.81</b>	<b>1,354,026.25</b>	<b>32.95</b>	<b>1,318,049.90</b>	<b>49.53</b>	<b>759,047.69</b>	<b>36.12</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,031,590.33</b>	<b>100.00</b>	<b>4,109,394.38</b>	<b>100.00</b>	<b>2,661,124.28</b>	<b>100.00</b>	<b>2,101,643.45</b>	<b>100.00</b>

公司近年来负债规模持续快速上升，近几年负债规模的快速增加与公司生产规模的扩大和总资产的增加相匹配。

#### （1）应付票据及应付账款

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司应付票据及应付账款分别为 161,369.01 万元、230,173.84 万元、235,504.89 万元和 188,371.71 万元。

公司应付账款全部为应付房地产开发工程款，应付票据全部为商业承兑汇票。截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司应付账款期末净额分别为 161,369.01 万元、230,153.84 万元、233,506.94 万元和 188,190.21 万元，占总负债的比例分别为 7.68%、8.65%、5.68%和 3.18%。2016 年-2018 年末，随着公司业务规模的扩大，竣工结算项目增加，公司应付账款余额逐年上升。2017 年末，公司应付账款余额较 2016 年末增加 68,784.83 万元，上升 42.63%，主要系本期项目结算计提应付账款所致所致。2018 年末，公司应付账款余额较 2017 年末增加 3,353.10 万元，上升 1.46%，主要系本期项目结算计提应付账款所致。2019 年 9 月末，因公司结算了部分应付账款，应付账款余额有所下降。

截至 2019 年 9 月末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月末余额	未偿还或结转的原因
北京华中心项目	39,043.38	尚未结算或未达到付款条件
长沙华中心项目	14,793.41	尚未结算或未达到付款条件
西安海蓝城三四五期	13,259.63	尚未结算或未达到付款条件
北京西红世项目	9,464.97	尚未结算或未达到付款条件
北京和墅项目	9,182.81	尚未结算或未达到付款条件
西安锦悦一期项目	5,153.25	尚未结算或未达到付款条件
广州雲和墅项目	169.24	尚未结算或未达到付款条件
<b>合计</b>	<b>91,066.69</b>	

(2) 预收款项

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司预收款项分别为 529,710.94 万元、336,675.29 万元、715,372.65 万元和 1,131,273.59 万元，占总负债的比例分别为 25.20%、12.65%、17.41%和 19.13%，金额及占比均呈先抑后扬趋势。公司 2017 年末预收款余额大幅下降，较 2016 年末下降 36.44%，主要为本期项目结算结转营业收入所致。公司 2018 年末预收款余额大幅上升，较 2017 年末上升 1.12 倍，主要为预收客户收房款增加。2019 年 9 月末预收款余额上升，较 2018 年末增长 58.14%，主要为销售收款增加所致。

截至 2018 年末，发行人预收账款的具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年末	
	金额	占比
北京铭悦园项目	4,052.09	0.57
北京铭悦好天地项目	672.85	0.09
北京和墅项目	1,504.10	0.21
北京华中心项目	4,586.42	0.64
北京西红世项目	3,067.24	0.43
西安君城项目	1,222.75	0.17
西安海蓝城一期项目	1,330.59	0.19
西安海蓝城二期东区项目	1,548.05	0.22
西安海蓝城二期西区项目	51.18	0.01
西安海蓝城三-五期项目	2,759.53	0.39
西安枫悦一期项目	119,266.97	16.67
西安海蓝城六期项目	91,608.11	12.81
西安辰悦项目	45,964.28	6.43
西安锦悦一、二期项目	3,170.95	0.44
长沙华中心一期项目	3.33	0.00

项目	2018 年末	
	金额	占比
长沙华中心二期项目	60,611.32	8.47
长沙华中心三、四期项目	5,234.73	0.73
长沙华时代项目	122,135.02	17.07
广州雲和墅项目	77,360.73	10.81
重庆海蓝城项目	55,584.78	7.77
重庆春风度一期项目	16,945.40	2.37
美的明湖北湾花园二期项目	38,651.07	5.40
天津波士顿（44#地）项目	110.02	0.02
天津波士顿（37#地）项目	346.61	0.05
保利东郡项目	53,571.62	7.49
天津栖塘项目	471.82	0.07
天津波士顿（43#地）项目	2,400.51	0.34
其他预收款	1,140.60	0.16
<b>合计</b>	<b>715,372.65</b>	<b>100.00</b>

2018 年末，发行人账龄超过 1 年的重要预收款项的具体情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末余额	未偿还或结转的原因
西安海蓝城六期项目	14,546.55	尚未达到收入结转条件
长沙华中心二期项目	9,004.90	尚未达到收入结转条件
西安辰悦项目	2,910.33	尚未达到收入结转条件
北京铭悦园项目	1,211.13	尚未达到收入结转条件
<b>合计</b>	<b>27,672.91</b>	

截至 2019 年 9 月末，发行人预收账款的具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末	
	金额	占比
北京铭悦园项目	3,860.76	0.34
北京铭悦好天地项目	19.69	0.00
北京和墅项目	2,413.80	0.21
北京华中心项目	9,071.00	0.80
北京西红世项目	493.21	0.04
石家庄海蓝城	462.90	0.04
涿州海蓝城	1,919.94	0.17
西安君城项目	2,947.48	0.26
西安海蓝城一期项目	413.89	0.04
西安海蓝城二期东区项目	1,868.44	0.17
西安海蓝城二期西区项目	68.39	0.01

西安海蓝城三-五期项目	3,896.05	0.34
西安枫悦一期项目	149,351.20	13.20
西安海蓝城六期项目	6,313.99	0.56
西安辰悦项目	32,585.64	2.88
西安锦悦一、二期项目	2,139.46	0.19
银川璟玺项目	37,289.52	3.30
银川珑玺项目	7,179.95	0.63
长沙华中心一期项目	329.12	0.03
长沙华中心二期项目	55,408.06	4.90
长沙华中心三、四期项目	3,256.90	0.29
长沙华时代项目	236,584.98	20.91
长沙海蓝城一期	4,836.79	0.43
长沙海蓝城二期	37,429.93	3.31
广州雲和墅项目	54,841.86	4.85
佛山海蓝城项目	43,770.70	3.87
重庆海蓝城项目	112,044.26	9.90
重庆春风度一期项目	47,135.67	4.17
美的明湖北湾花园二期项目	92,919.53	8.21
天津波士顿（44#地）项目	317.70	0.03
保利东郡项目	104,511.15	9.24
天津栖塘项目	22,438.99	1.98
天津波士顿（43#地）项目	35.73	0.00
天津海蓝城	52,458.34	4.64
其他预收款	658.58	0.06
<b>合计</b>	<b>1,131,273.59</b>	<b>100.00</b>

2019 年 9 月末，发行人账龄超过 1 年的重要预收款项的具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月末余额	未偿还或结转的原因
长沙华中心二期项目	9,004.90	尚未达到收入结转条件
西安辰悦项目	2,866.90	尚未达到收入结转条件
西安海蓝城六期项目	2,618.17	尚未达到收入结转条件
北京铭悦园项目	1,211.13	尚未达到收入结转条件
<b>合计</b>	<b>15,701.10</b>	

### （3）其他应付款

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司其他应付款分别为 143,044.11 万元、358,918.20 万元、808,092.08 万元和 891,633.63 万元，占总负债的比例分别为 6.81%、13.49%、19.66%和 17.72%。

其中，除应付利息外，其他应付款分别为 122,035.35 万元、335,786.05 万元、783,793.51 万元和 840,777.38 万元。2017 年末公司其他应付款较 2016 年末增加 213,750.70 万元，增幅为 175.15%，主要是本期股东借款增加所致。2018 年末公司其他应付款较 2017 年末增加 448,007.46 万元，增幅为 1.33 倍，主要是 2018 年合作项目增多，关联往来款增加所致。2019 年 9 月末公司其他应付款较上年末增加 83,541.55 万元，涨幅为 10.34%。

截至 2019 年 9 月末，公司其他应付款按款项性质列示如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末余额	占比
关联往来款	559,637.45	66.56
其他往来款	48,339.11	5.75
代垫款	824.55	0.10
未结算款	6,000.00	0.71
应付代收款	4,007.84	0.48
保证金	4,954.31	0.59
押金	4,488.72	0.53
诚意金	396.58	0.05
权利维护费	2,523.11	0.30
人民币外汇货币掉期	198,624.45	23.62
其他	10,981.24	1.31
<b>合计</b>	<b>840,777.38</b>	<b>100.00</b>

#### （4）一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债为一年内到期的长期借款及应付债券。截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 398,495.00 万元、320,459.78 万元、887,074.30 万元和 637,804.72 万元，占总负债的比例分别为 18.96%、12.04%、21.59%和 12.68 %。2017 年末公司一年内到期的非流动负债较 2016 年末减少 78,035.22 万元，降幅为 19.58%，主要是长期借款在一年内到期所致。2018 年末公司一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 566,614.52 万元，增长为 1.77 倍，主要是长期借款及应付债券在一年内到期所致。2019 年 9 月末公司一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少了 249,269.58 万元，降幅为 28.10%。

公司一年内到期的非流动负债明细列示如下：



单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末
一年内到期的长期借款	298,157.50	387,583.30
一年内到期的应付债券	339,647.22	499,491.00
<b>合计</b>	<b>637,804.72</b>	<b>887,074.30</b>

### （5）长期借款

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司长期借款期末余额分别为 118,350.00 万元、546,463.00 万元、646,927.99 万元和 748,047.63 万元，占总负债的比例分别为 5.63%、20.54%、15.74%和 14.87 %。2017 年末公司长期借款较 2016 年末增长 428,113.00 万元，增幅为 361.73%，主要为长期借款增加所致。2018 年末公司长期借款较 2017 年末增长 100,464.99 万元，增幅为 18.38%，主要为长期借款增加所致。2019 年 9 月末公司长期借款较 2018 年末增长 101,119.64 万元，增幅为 15.63%，主要为新增借款所致。

截至 2019 年 9 月末，发行人长期借款结构如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
抵押借款	626,647.63	83.77
保证借款	121,400.00	16.23
<b>合计</b>	<b>748,047.63</b>	<b>100.00</b>

### （6）应付债券

截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司应付债券余额分别为 637,358.08 万元、767,830.31 万元、703,143.13 万元和 1,351,039.71 万元，占总负债的比例分别为 30.33%、28.85%、17.11%和 26.85%。2018 年度，由于 18 美元债、18 短融、18 华远 01 非公开公司债的发行、16 华远 01 和 16 华远 02 非公开公司债券的到期，发行人应付债券规模有所下降。2019 年 1-9 月，由于 19 华远 01、19 华远 02、19 华远 03、19 短融、19 美元债及两期债权融资计划的发行，发行人应付债券规模较 2018 年末增加 92.14%，增幅较大。

## （三）偿债能力分析

表 6-11：发行人偿债能力指标

主要财务指标	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	1.76	1.65	2.34	2.00

速动比率	0.38	0.49	0.76	0.64
资产负债率（合并口径）（%）	85.08	82.74	77.46	74.81
EBITDA（亿元）	4.50	11.44	17.58	11.03
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.37	0.96	2.43	1.49

注：上表 EBITDA 指标计算未包括资本化利息部分。若考虑资本化利息，发行人最近三年及一期 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.48、3.27、1.92 和 1.30。

从短期偿债指标看，2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人的流动比率分别为 2.00、2.34、1.65 和 1.76；发行人的速动比率分别为 0.64、0.76、0.49 和 0.38。由于房地产行业特点，流动资产中存货所占的比重较大且持有时间较长，因此速动比率往往大大低于流动比率。作为房地产开发企业，公司流动负债中的预收款项主要为公司开发的房产项目的预售款，当房产项目验收交付后成为公司自有资金，因此预收账款不会对公司带来偿债压力。

房地产行业属于资金密集型行业，对资金实力要求较高，而资金的来源主要有房屋预售款、银行贷款和资本市场融资三个方面。公司秉承“稳健、发展”的经营原则，在业务发展过程中，严格控制负债水平，特别是银行贷款规模，有效防范资金风险。2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 74.81%、77.46%、82.74% 和 85.08%。

2016 年-2018 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.49 倍、2.43 倍和 0.96 倍。报告期内，公司的 EBITDA 利息保障倍数较高，说明公司支付债务利息费用能力仍较强，公司长期偿债能力较强。

#### （四）运营能力分析

近三年及一期，公司经营效率指标数据见下表：

**表 6-12：发行人运营能力指标**

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率	26.80	37.76	37.24	28.82
存货周转率	0.08	0.18	0.36	0.34

2016-2018 年，发行人应收账款周转率分别为 28.82、37.24 和 37.76，存货周转率分别为 0.34、0.36 和 0.18。公司的应收账款周转率及存货周转率一直保持较高的水平，公司的回款能力较强，营运能力较强。

## （五）盈利能力分析

报告期内，公司的盈利能力指标数据如下：

**表 6-13：发行人盈利能力指标**

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	315,855.92	683,135.58	990,378.69	760,840.99
毛利润	106,234.42	192,313.67	277,553.47	144,263.95
期间费用	71,762.20	55,322.92	50,195.20	31,202.52
利润总额	31,837.81	105,543.41	161,041.97	106,988.35
净利润	27,343.38	73,496.38	115,222.63	77,332.20
营业毛利率（%）	33.63	28.15	28.02	18.96
总资产报酬率（%）	0.78	2.51	5.16	4.31
净资产收益率（%）	4.19	9.01	15.55	13.12

### 1、营业收入分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 760,840.99 万元、990,378.69 万元、683,135.58 万元和 315,855.92 万元。2016-2017 年度，随着公司经营规模的扩张，公司营业收入呈递增趋势。2018 年度，由于结算面积减少所致，营业收入较上年下降 31.02%，但 2018 年度，公司完成销售签约额 120.45 亿元，同比增长 56.02%；完成销售回款 106.10 亿元，同比增长 24.38%，为发行人 2019 年度营业收入、营业利润、利润总额和净利润科目的增长奠定基础。

### 2、营业成本分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人分别发生营业成本 616,577.04 万元、712,825.22 万元、490,821.91 万元和 209,621.50 万元。2016-2017 年度，随着公司业务规模的提升，公司营业成本也相应逐年提升。2018 年度，发行人营业成本随营业收入变化而下降。

### 3、期间费用分析

**表 6-14：发行人期间费用情况**

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

销售费用	38,310.02	12.13	32,361.50	4.74	19,723.62	1.99	21,633.77	2.84
管理费用	15,803.56	5.03	24,313.60	3.56	24,877.42	2.51	10,469.97	1.38
财务费用	17,648.62	8.42	-1,352.18	-0.20	5,594.16	0.56	-901.22	-0.12
<b>合计</b>	<b>71,762.20</b>	<b>22.72</b>	<b>55,322.92</b>	<b>8.10</b>	<b>50,195.20</b>	<b>5.07</b>	<b>31,202.52</b>	<b>4.10</b>

注：表中占比指占营业收入的比重。

2016-2018 年度，发行人期间费用合计分别为 31,202.52 万元、50,195.20 万元和 55,322.92 万元，占同期营业收入的比重分别为 4.10%、5.07%和 8.10%。2019 年 1-9 月，发行人期间费用合计为 71,762.20 万元，与当期营业收入的比例为 22.72%，占比较 2016-2018 年度大幅增加，主要系公司房地产项目往往于三四季度竣工交付，相应结转收入，因此三四季度实现收入占全年比重较大，但企业日常经营所产生的期间费用正常结转，并不受收入确认时点的影响，上半年收入实现占全年收入实现的比重不高，进而导致上半年期间费用占比较高。从总体来看，公司期间费用在规模上基本上与公司资产和业务规模增长保持一致，所占营业收入比重保持在稳定合理的水平。

公司的销售费用主要包括销售代理费和广告宣传费、营销推广费等。报告期内发行人销售费用随着销售规模的增加而逐步提升，2016-2018 年度，发行人发生的销售费用分别为 21,633.77 万元、19,723.62 万元和 32,361.50 万元，占发行人同期营业收入的比例分别为 2.84%、1.99%和 4.74%，2018 年度销售代理费和营销推广费的增加，导致发行人销售费用增加。2019 年 1-9 月，发行人销售费用为 38,310.02 万元，与当期营业收入的比例为 12.13%。

公司的管理费用主要包括职工薪酬及社会保险、税费、摊销折旧费和办公通讯费等费用。2016-2018 年度，发行人发生的管理费用分别为 10,469.97 万元、24,877.42 万元和 24,313.60 万元，占发行人同期营业收入的比例分别为 1.38%、2.51%和 3.56%。发行人的管理费用占比一直控制在合理且较低水平。2019 年 1-9 月，发行人管理费用为 15,803.56 万元，与当期营业收入的比例为 5.03%。

公司的财务费用主要由不能资本化计入开发成本的利息支出构成。由于发行人利息资本化水平较高，因此财务费用规模一直处于较低水平，2016-2018 年度，发行人发生的财务费用分别为-901.22 万元、5,594.16 万元和-1,352.18 万元，占发行人同期营业收入的比例分别为-0.12%、0.56%和-0.20%。2018 年，发行人在建项目增加，利息费用资本化增加导致财务费用为负。2019 年 1-9 月，发行人财

务费用为 17,648.62 万元，与当期营业收入的比例为 8.42%。

#### 4、净利润分析

2016-2018 年度，发行人分别实现净利润 77,332.20 万元、115,222.63 万元和 73,496.38 万元，呈增长趋势。2018 年度，由于本期结算面积减少所致，发行人净利润出现下滑。2019 年 1-9 月，发行人实现净利润 27,343.38 万元。

### （六）现金流量分析

表 6-15：发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	1,471,022.55	2,065,305.28	1,758,018.86	1,592,750.18
经营活动现金流出小计	1,867,327.21	2,375,464.17	1,689,623.89	1,377,279.25
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-396,304.65</b>	<b>-310,158.89</b>	<b>68,394.97</b>	<b>215,470.93</b>
投资活动现金流入小计	6,559.75	9,758.45	152,057.01	181,562.89
投资活动现金流出小计	105,149.23	46,670.62	129,062.07	263,053.77
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-98,589.48</b>	<b>-36,912.17</b>	<b>22,994.94</b>	<b>-81,490.89</b>
筹资活动现金流入小计	1,532,302.24	1,157,415.89	817,480.00	870,466.57
筹资活动现金流出小计	1,341,424.12	566,486.29	727,104.05	644,359.64
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>190,878.12</b>	<b>590,929.61</b>	<b>90,375.95</b>	<b>226,106.93</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,295.05	-1,239.74	-	25.87
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-302,720.97</b>	<b>242,618.80</b>	<b>181,765.86</b>	<b>360,112.84</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2016-2018 年度，发行人分别实现经营活动现金流入 1,592,750.18 万元、1,758,018.86 万元和 2,065,305.28 万元；2016-2018 年度，发行人分别实现经营活动现金流出 1,377,279.25 万元、1,689,623.89 万元和 2,375,464.17 万元；2016-2018 年度，发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额 215,470.93 万元、68,394.97 万元和 -310,158.89 万元。2017 年末公司长期借款较 2016 年末增长 428,113.00 万元，增幅为 361.73%，主要长期借款增加所致。2018 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2017 年减少 378,553.86 万元，主要是项目投入增加、土地储备增加所致。

2019 年 1-9 月，发行人实现经营活动现金流入 1,471,022.55 万元，经营活动现金流出 1,867,327.21 万元，经营活动产生的现金流量净额为 -396,304.65 万元，

发行人经营性现金流量净额相对 2018 年 1-9 月增长 116,392.71 万元，主要是支付土地款及工程款较去年同期减少所致。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2016-2018 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-81,490.89 万元、22,994.94 万元和-36,912.17 万元。2016-2018 年度，发行人分别实现投资活动现金流入 181,562.89 万元、152,057.01 万元和 9,758.45 万元。2016-2018 年度，发行人分别实现投资活动现金流出 263,053.77 万元、129,062.07 万元和 46,670.62 万元。2017 年度公司投资活动产生的现金流量净额比 2016 年度增加 104,485.83 万元，主要是公司进行短期投资活动收到的现金较上年增加所致。2018 年度公司投资活动产生的现金流量净额比 2017 年度减少 59,907.11 万元，主要是本期投资活动减少、投资收益减少所致。

2019 年 1-9 月，发行人实现投资活动现金流入 6,559.75 万元，投资活动现金流出 105,149.23 万元，投资活动产生的现金流量净额为--98,589.48 万元。2018 年 1-9 月，发行人实现投资活动现金流量净额为-15,509.44 万元。2019 年 1-9 月发行人投资活动现金净额相对 2018 年 1-9 月降低较大，主要是公司 2019 年 1-9 月投资活动增多现金流出增加所致。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2016-2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 226,106.93 万元、90,375.95 万元和 590,929.61 万元。

发行人筹资活动现金流入主要包含取得银行借款、发行公司债券、银行间产品、境外债、配股等形式融资。2016-2018 年度，发行人分别实现筹资活动现金流入 870,466.57 万元、817,480.00 万元和 1,157,415.89 万元。发行人筹资活动现金流出主要系偿还银行贷款及利息、分配利润等。2016-2018 年度，发行人分别实现筹资活动现金流出 644,359.64 万元、727,104.05 万元和 566,486.29 万元。

2019 年 1-9 月，发行人实现筹资活动现金流入 1,532,302.24 万元，筹资活动现金流出 1,341,424.12 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 190,878.12 万元。2018 年 1-9 月，发行人实现筹资活动现金流净额 190,878.12 万元。2019 年 1-9 月发行人筹资活动现金流净额相对 2018 年 1-9 月增加，主要是募集资金现金流入增加所致。

## 五、有息负债分析

### （一）有息债务概况

截至 2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人合并口径的有息债务总余额分别为 2,844,875.48 万元和 3,236,294.69 万元。发行人有息债务包括一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券等，债务融资方式较为多样，融资渠道畅通，银行借款是发行人有息负债的主要构成部分。

#### 1、有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	637,804.72	19.71	887,074.30	31.18
长期借款	748,047.63	23.11	646,927.99	22.74
应付债券	1,351,039.71	41.75	703,143.13	24.72
其他应付款	499,221.13	15.43	605,732.11	21.29
应付票据	181.50	0.01	1,997.95	0.07
<b>合计</b>	<b>3,236,294.69</b>	<b>100.00</b>	<b>2,844,875.48</b>	<b>100.00</b>

#### 2、有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	80,000.00	2.81
抵押借款	904,205.13	27.94	659,311.29	23.18
保证借款	142,000.00	4.39	276,200.00	9.71
信用借款	2,190,089.56	67.67	1,829,364.19	64.30
<b>合计</b>	<b>3,236,294.69</b>	<b>100.00</b>	<b>2,844,875.48</b>	<b>100.00</b>

### （二）发行人借款明细

截至 2019 年 9 月末，发行人主要金融机构贷款披露如下：

序号	金融机构	借款人	融资模式	贷款余额 (万元)	放款日期	还款日期	担保方式
1	中国银行天津津南支行	北京市华远置业有 限公司	开发贷款	26,000.00	2016/2/5	2021/2/4	保证

序号	金融机构	借款人	融资模式	贷款余额 (万元)	放款日期	还款日期	担保方式
2	东亚银行北京分行	北京市华远置业有限公司	物业抵押贷款	40,000.00	2017/6/26	2022/6/26	抵押
3	东亚银行北京分行	北京市华远置业有限公司	物业抵押贷款	8,000.00	2017/6/27	2022/6/26	抵押
4	浙商银行北京分行	华远地产股份有限公司	抵押贷款	39,000.00	2018/6/22	2020/6/11	抵押
5	平安银行股份有限公司广州分行	广州高雅房地产开发有限公司	开发贷款	60,800.00	2016/6/21	2021/6/21	保证+抵押
6	长安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行	广州高雅房地产开发有限公司	委托贷款	35,100.00	2016/11/17	2019/11/16	保证+抵押+质押
7	中国建设银行股份有限公司佛山市分行	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	开发贷款	67,000.00	2018/3/27	2021/3/26	保证
8	中国银行广州荔湾支行营业部	佛山市华信致远房地产开发有限公司	开发贷款	50,785.13	2019/1/23	2022/1/22	保证+抵押
9	中国银行广州荔湾支行营业部	佛山市华信致远房地产开发有限公司	开发贷款	25,000.00	2019/3/28	2022/1/22	保证+抵押
10	中国银行广州荔湾支行营业部	佛山市华信致远房地产开发有限公司	开发贷款	10,000.00	2019/7/1	2022/1/22	保证+抵押
11	生命保险资产管理有限公司	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	开发贷款	29,500.00	2018/10/30	2021/10/29	保证+抵押
12	生命保险资产管理有限公司	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	开发贷款	25,500.00	2018/12/11	2021/10/29	保证+抵押
13	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	1,000.00	2018/8/3	2021/8/2	保证+抵押
14	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	16,000.00	2018/9/11	2021/8/2	保证+抵押
15	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	4,870.00	2018/12/31	2021/8/2	保证+抵押
16	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	10,130.00	2019/1/1	2021/8/2	保证+抵押
17	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	1,800.00	2019/5/30	2022/5/29	保证+抵押
18	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	55,000.00	2019/5/31	2022/5/29	保证+抵押



序号	金融机构	借款人	融资模式	贷款余额 (万元)	放款日期	还款日期	担保方式
19	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	10,000.00	2018/7/27	2020/7/26	保证+抵押
20	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	4,590.00	2018/7/31	2020/7/26	保证+抵押
21	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	5,800.00	2018/10/17	2020/7/26	保证+抵押
22	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	5,520.00	2018/12/7	2020/7/26	保证+抵押
23	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	1,000.00	2018/12/20	2020/7/26	保证+抵押
24	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	1,980.00	2018/12/21	2020/7/26	保证+抵押
25	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	1,080.00	2018/12/28	2020/7/26	保证+抵押
26	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	3,140.00	2019/1/11	2020/7/26	保证+抵押
27	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	2,780.00	2019/1/31	2020/7/26	保证+抵押
28	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	6,110.00	2019/8/29	2020/7/26	保证+抵押
29	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	15,000.00	2019/8/30	2020/7/26	保证+抵押
30	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	6,000.00	2019/9/6	2020/7/26	保证+抵押
31	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	13,270.00	2019/9/20	2020/7/26	保证+抵押
32	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	3,000.00	2019/9/25	2020/7/26	保证+抵押
33	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	2,350.00	2019/9/29	2020/7/26	保证+抵押
34	华宝信托有限责任公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	开发贷款	2,000.00	2019/9/30	2020/7/26	保证+抵押
35	中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	重庆华远皓华房地产开发有限公司	开发贷款	16,600.00	2019/9/29	2022/9/19	保证+抵押
36	北京银行股份有限公司北辰路支行	北京新润致远房地产开发有限公司	开发贷款	70,000.00	2018/11/13	2024/11/13	保证+抵押
37	北京银行股份有限公司北辰路支行	北京新润致远房地产开发有限公司	开发贷款	35,000.00	2019/4/26	2025/5/13	保证+抵押
38	交通银行天津分行	天津利创房地产开发有限公司	开发贷款	29,000.00	2018/8/31	2021/8/31	保证

序号	金融机构	借款人	融资模式	贷款余额 (万元)	放款日期	还款日期	担保方式
39	交通银行天津分行	天津利创房地产开发有限公司	开发贷款	20,000.00	2019/9/2	2021/8/31	保证
40	华润深国投信托	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	开发贷款	60,000.00	2019/1/29	2020/12/31	保证+抵押+质押
41	华润深国投信托	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	开发贷款	2,000.00	2019/5/15	2020/12/31	保证+抵押+质押
42	华润深国投信托	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	开发贷款	18,000.00	2019/6/19	2020/12/31	保证+抵押+质押
43	中国银行芙蓉支行	长沙橘韵投资有限公司	经营性物业贷	47,500.00	2019/3/18	2029/3/18	保证+抵押
44	中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	开发贷款	36,000.00	2019/3/25	2022/3/20	保证+抵押
45	中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	开发贷款	27,000.00	2019/5/6	2022/3/20	保证+抵押
46	中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	开发贷款	25,000.00	2019/4/19	2022/4/15	保证+抵押
47	中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	开发贷款	5,000.00	2019/6/28	2022/4/15	保证+抵押
48	中国工商银行有限公司宁夏区分行营业部	银川创华房地产开发有限公司	开发贷款	16,000.00	2019/6/26	2022/6/26	保证+抵押
49	华夏银行银川分行营业部	银川君华房地产开发有限公司	开发贷款	27,000.00	2019/6/26	2022/6/26	保证+抵押
50	华夏银行银川分行营业部	银川君华房地产开发有限公司	开发贷款	23,000.00	2019/7/31	2022/6/26	保证+抵押
合计				<b>1,046,205.13</b>			

### （三）发行公司债券后发行人资产负债结构的变化

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募

集资金净额为 14 亿元；

3、假设本期次债券募集资金净额 14 亿元计入 2019 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、本期公司债券募集资金净额 14 亿元用于偿还到期的公司债券；

5、假设本期债券发行在 2019 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并财务报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		
	实际数	模拟数	模拟变动额
流动资产	5,163,457.59	5,163,457.59	-
非流动资产	750,321.14	750,321.14	-
资产总计	5,913,778.73	5,913,778.73	-
流动负债	2,928,118.86	2,788,118.86	-140,000.00
非流动负债	2,103,471.48	2,243,471.48	140,000.00
负债合计	5,031,590.33	5,031,590.33	-
资产负债率	85.08%	85.08%	-
流动比率	1.76	1.85	0.09
非流动负债占总负债的比重	41.81%	44.59%	2.78%

## 六、其他重要事项

### （一）或有事项

#### 1、发行人对外担保情况

##### （1）为抵押贷款提供保证

截至 2019 年 6 月 30 日，公司为银行向商品房购买人发放的余额为 31.12 亿元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

##### （2）为华远集团贷款提供保证担保

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人子公司北京新都致远房地产开发有限公司

为华远集团提供担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保方	担保形式	担保金额	担保期限
华远集团	北京新都致远房地产开发有限公司	保证担保	58,125.00	2017/6/14-2019/3/13
华远集团	北京新都致远房地产开发有限公司	保证担保	60,000.00	2019/3/18-2026/3/18
华远集团	北京新都致远房地产开发有限公司	保证担保	46,000.00	2019/5/5-2026/3/18
<b>合计</b>			<b>164,125.00</b>	

## 2、发行人重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2019 年 9 月 30 日，本公司不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

## 3、其他或有事项

2016 年，公司下属控股公司新都致远与北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）签订了《定制框架协议书》，约定由华远集团向新都致远定制建设位于 MC08-014/015 地块东北侧 O2\O3 塔楼，S3-S5 裙房及 S6 裙房南侧部分（不含公共配套用房），地下商业及产权车位，S-2#商业，交易价格为 20.2803 亿元，新都致远于 2017 年 12 月 31 日前将上述物业交付予华远集团。上述事项中，由于华远集团关于酒店、商业、配套办公楼等交付方式尚未确定，具体物业交付时间需经华远集团后续确认。截至 2019 年 9 月 30 日，共收到定制建设款 1.67 亿元，余款 0.61 亿元尚未收回，根据协议约定华远集团取得房屋权属证书之日起 10 日内支付该笔余款。

### （二）资产权利限制情况分析

截至 2019 年 9 月 30 日，公司受限资产总计 1,958,199.26 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月末账面价值	受限原因
货币资金	55,705.99	详见货币资金附注
存货	1,798,446.21	抵押
固定资产	6,910.05	抵押

投资性房地产	33,186.10	抵押
长期股权投资	63,950.90	质押
<b>合计</b>	<b>1,958,199.26</b>	

截至募集说明书签署日，发行人资产限制用途情况未发生重大变化。

## 第七节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司股东大会、董事会审议通过，经中国证监会“证监许可〔2019〕2032号”核准，本次公司债券发行总额不超过 18 亿元，本期为该核准批复下首期发行。本期面向合格投资者公开发行的公司债券规模为不超过人民币 14 亿元（含 14 亿元）。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期的公司债券。拟偿还的到期公司债券在下述范围内确定：

单位：亿元

债券简称	债券类型	余额	到期日	回售日	利率	期限
14 华远债	公司债券	14.00	2020-04-27	-	5.24%	5 年
	<b>合计</b>	<b>14.00</b>				

发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期或回售债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或用于偿还其他债务。

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关

债券行权回售或到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期时再用于本金偿付。

本公司承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地、不直接或间接用于普通住宅房地产业务。

### **三、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响**

#### **（一）本期募集资金运用对发行人负债结构的影响**

以 2019 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平等将保持不变。

#### **（二）本期募集资金运用对发行人短期偿债能力的影响**

以 2019 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将保持不变。

#### **（三）对发行人财务成本的影响**

考虑到资信评级机构给予公司和本期债券的信用评级，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平将低于公司上述金融机构借款的贷款利率水平。因此，本期债券的发行有利于公司节约财务费用，提高公司盈利能力。

### **四、相关信息披露机制**

根据《公司债券发行与交易管理办法》的要求，发行人将在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告；根据《受托管理协议》及中国证监会的有关规定，在发生重大事项时，发行人将进行临时信息披露；发行人将在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

### **五、募集资金专项账户管理安排**

发行人在中国民生银行股份有限公司北京分行开设募集资金专项账户，聘请其作为账户监管人，将与其签署了《募集资金及偿债资金监管协议》，账户监管人依据有关规定或约定指定专门工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。同时，发行人指派专门部门负责专项管理，根据募集说明书承诺的投向使用发债资金，保证专款专用。此外，发行人将加强风险控制管理，提高资金使用效率，努力获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

## **六、关于本期债券募集资金使用的承诺**

本公司承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，且保证资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，不用于购买土地，不转借他人。



## 第八节 债券持有人会议

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意和接受《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及会议规则的程序要求所形成的决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

### 二、债券持有人会议规则的主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### （一）总则

第一条 为规范华远地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》（以下简称“《交易规则》”）及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定本规则。如本规则约定内容与上述法律法规及规范性文件的规定不一致或本规则未约定的，以上述法律法规及规范性文件的规定为准。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

第三条 债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人

（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《华远地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券募集说明书》（以下简称“本期债券募集说明书”）的规定行使权利，维护自身利益。

第四条 本规则中使用的词语与《华远地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

## （二）债券持有人会议的权限范围

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回购条款；

（2）变更本期债券受托管理人及其授权代表；

（3）发行人不能按期支付本期债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；

（4）发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或债券受托管理协议的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（7）根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

### （三）债券持有人会议的召集

第六条 存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施，发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

**第七条** 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，债券受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的且经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

**第八条** 如债券受托管理人未能按本规则第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本期债券表决权总数 10% 以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

**第九条** 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议

通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本期债券表决权总数 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期债券表决权总数 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

（6）会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准

（8）委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 1 个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

#### （四）议案、委托及授权事项

第十三条 提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

第十四条 受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本期债券表决权总数 10% 以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托

管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10% 以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

#### （五）债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。

如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十一条 会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条 债券持有人会议须经单独或合并持有本期债券表决权总数 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

第二十五条 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的询问，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

第二十六条 债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

#### **（六）表决、决议及会议记录**

第二十七条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。



第二十八条 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

第二十九条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

第三十条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十一条 会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第三十二条 除《债券受托管理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

第三十三条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（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，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十四条 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。

第三十五条 债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2）会议主席姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占有所有本期债券表决权总数的比例；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

受托管理人或者召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

第三十六条 债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起十年。

#### （七）附则

第三十七条 债券受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

第三十八条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十九条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

第四十条 法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第四十一条 本规则项下公告的方式为：中国证监会或上海证券交易所指定的媒体上进行公告。

第四十二条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用应由发行人承担，或者先行由全体债券持有人垫付后由发行人再向全体持有支付。

第四十三条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

## 第九节 债券受托管理人

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券视作同意发行人与债券受托管理人签署的《华远地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》。

### 一、债券受托管理人

根据发行人与中信证券签署的《债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

#### （一）债券受托管理人基本情况

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、王翔驹、张藤一、潘韦豪、王婧玉、彭骁骐

联系电话：010-60837531

传真：010-60833504

#### （二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

债券受托管理人与发行人的利害关系请见前文第一节“发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系”部分的相关内容。

### 二、《债券受托管理协议》的主要条款

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

#### （一）发行人权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；

(3) 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；

(4) 发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；

(5) 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(6) 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

(7) 发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定，发行人的控股股东或实际控制人发生变更的，发行人名称变更的、本期债券名称变更的；

(9) 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大

行政处罚、行政监管措施、或自律组织纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

（16）发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50% 以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，以及债券停牌后复牌的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

- (21) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
- (22) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (23) 发生其他按照《公司债券临时信息披露报告》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供调查了解所受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审



议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于发行人正常经营活动，且对外担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

16、一旦发生《债券受托管理协议》3.4 约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

17、发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

18、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

19、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人

承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

21、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

## （二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的

内部有权机构的决策会议；

- (2) 每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 调取发行人、保证人银行征信记录；
- (4) 对发行人和保证人进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站(如需)及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、受托管理人应当每半年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行

债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，担保财产为信托财产。受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。发行人应承担受托管理人提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的

发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、《债券受托管理协议》项下的服务，受托管理人不收取债券受托管理报酬。发行人应当根据《债券受托管理协议》第 3.20 条的规定向受托管理人支付受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

18、如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.4 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）债券受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- (4) 发行人偿债意愿和能力分析；
- (5) 增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (6) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- (7) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- (8) 债券持有人会议召开的情况；
- (9) 发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- (10) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。
- (11) 发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、如果本期债券停牌，发行人未按照第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度

等，并提示投资者关注相关风险。

#### （四）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

#### （五）债券受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

(2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 受托管理人提出书面辞职；

(4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## **(六) 陈述与保证**

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

(2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：



(1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

(3) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(4) 受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

#### **(七) 不可抗力**

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

#### **(八) 违约责任**

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

(1) 发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支

付本期债券的利息和本金；

（2）发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

（7）违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；或

（8）发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

3、发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(b) 对发行人提起诉讼/仲裁；

(c)参与发行人的重组或者破产等法律程序；

#### 4、加速清偿及措施

(1) 如果《债券受托管理协议》10.2 条项下的发行人违约事件中第（1）项情形发生，或发行人违约事件中第（2）至第（8）项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

(a)受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

(b)《债券受托管理协议》项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

(c)债券持有人会议决议同意的其他措施；

(3)本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损

害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

### （九）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

### （九）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对《债券受托管理协议》双方具有约束力。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

（1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；

（2）债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；

（3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；

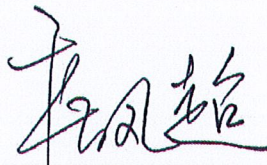
（4）出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：

  
杜凤超

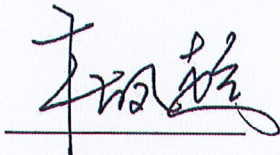


## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

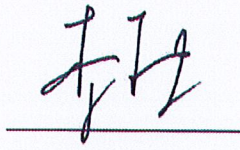
### 1、发行人董事声明

本公司全体董事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。

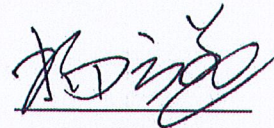
公司全体董事签名：



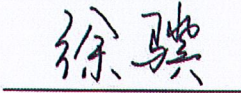
杜风超



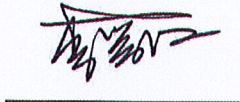
李 然



杨云燕



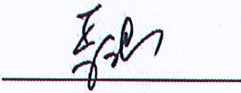
徐 骥



李学江



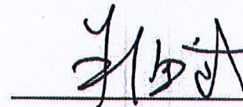
张馥香



李 涛



王 巍



朱海武



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

### 1、发行人董事声明

本公司全体董事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。

公司全体董事签名：

\_\_\_\_\_  
杜凤超

\_\_\_\_\_  
李 然

\_\_\_\_\_  
杨云燕

\_\_\_\_\_  
徐 骥

\_\_\_\_\_  
李学江

\_\_\_\_\_  
张馥香

\_\_\_\_\_  
李 涛

\_\_\_\_\_  
王 巍

\_\_\_\_\_  
朱海武





## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

### 1、发行人董事声明

本公司全体董事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。

公司全体董事签名：

杜凤超

李 然

杨云燕

徐 骥

李学江

张馥香

李 涛

王 巍

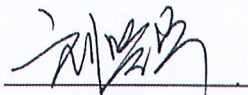
朱海武

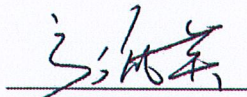



## 2、发行人监事声明

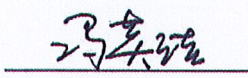
本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

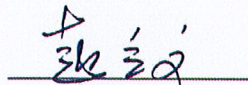
监事签名：

  
刘晓宁

  
高海英

  
桂胜春

  
冯英洁

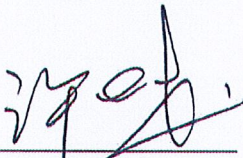
  
赵立文

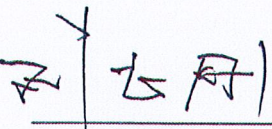


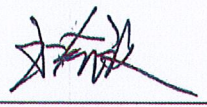
### 3、发行人非董事高级管理人员声明

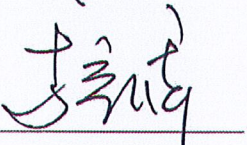
本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

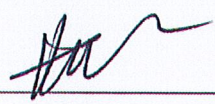
非董事高级管理人员签名：

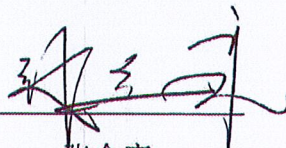
  
许智来

  
刘志刚

  
王渝旋

  
李春晖

  
靳慧玲

  
张全亮

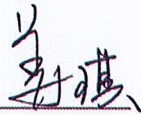


## 主承销商声明

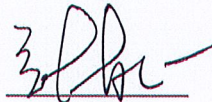
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司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，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要中约定的相应还本付息安排。

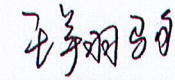
项目负责人（签字）：



姜琪

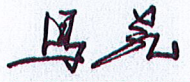


张藤一



王翔驹

法定代表人或授权代表（签字）：



马尧



中信证券股份有限公司

2020年3月20日

# 授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权本公司马尧先生（身份证【320122197202260012】）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

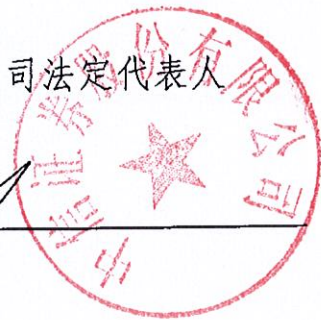
本授权的有效期限自2020年3月1日至2021年3月5日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2020年3月1日



被授权人

马尧

马尧（身份证【320122197202260012】）

此件与原件一致，仅供债券承销业务使用，  
办理华远地产2020年公司债费用，  
有效期玖拾天。  
中信证券股份有限公司  
2020年3月3日

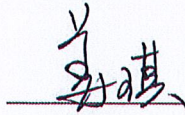
## 债券受托管理人声明

本公司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。

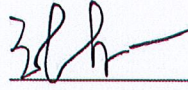
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本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。

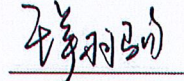
项目负责人（签字）：



姜琪



张藤一



王翔驹

法定代表人或授权代表（签字）：



马尧



中信证券股份有限公司

2020年3月20日

## 发行人律师声明

本所及经办律师已阅读《募集说明书》及其摘要，确认《募集说明书》及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在《募集说明书》及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认《募集说明书》及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



张利国

经办律师：



毛国权



曹亚娟



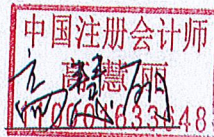
## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的 2017 年度以及 2018 年度审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的上述审计报告（信会师报字[2018]第 ZB10468 号、信会师报字[2019]第 ZB10813 号）的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



朱锦梅



高慧丽

会计师事务所负责人（签字）：

杨志国

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）





## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 周鹏

【周鹏】

杨萱

【杨萱】

评级机构负责人签名： 闫衍

【闫衍】

中诚信国际信用评级有限责任公司



## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、华远地产股份有限公司 2016 年度、2017 年度及 2018 年度经审计的财务报告及 2019 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 2、中信证券股份有限公司主承销商核查意见；
- 3、北京国枫律师事务所法律意见书；
- 4、华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告；
- 5、持有人会议规则；
- 6、受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：华远地产股份有限公司**

法定代表人：	杜凤超
住所：	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼
联系地址：	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼

联系电话：	010-68036966
传真：	010-68037001
联系人：	张全亮

**主承销商：中信证券股份有限公司**

法定代表人：	张佑君
住所：	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
联系地址：	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人：	姜琪、王翔驹、张藤一、潘韦豪、王婧玉、彭骁骐
联系电话：	010-60833561
传真：	010-60833504

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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。