

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069



深圳华侨城股份有限公司

(住所：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室)

2021 年面向合格投资者
公开发行公司债券
(第一期)
募集说明书

牵头主承销商/债券受托管理人：



(住所：福州市湖东路 268 号)

联席主承销商：



(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)

联席主承销商：



(住所：济南市市中区经七路 86 号)

签署日期：2021 年 1 月 4 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》及《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）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，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。发行人负责人、主管会计工作负责人、及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

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

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《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。

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所述的各项风险因素。

凡认购、受让并持有本期公司债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次公司债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]63号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 88 亿元的公司债券。

二、经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力很强，本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。本期债券上市前，发行人最近一期期末净资产为 1,035.52 亿元（截至 2020 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），其中归属于母公司所有者权益合计 703.39 亿元，发行人的合并口径资产负债率为 76.07%，发行人母公司资产负债率为 75.29%。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 105.19 亿元（2017 年-2019 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。

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

四、本期债券发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。按照目前公司预计的 2020 年业绩情况，本期债券仍然符合公司债券发行条件，符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予发行人。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

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深圳证券交易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。本期债券不会在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

五、发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

六、最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.62、1.61、1.49 和 1.57，速动比率分别为 0.59、0.51、0.56 和 0.50。最近三年及一期末，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 155.48 亿元、217.38 亿元、351.20 亿元和 390.20 亿元；长期借款余额分别为 447.06 亿元、594.11 亿元、696.38 亿元和 912.52 亿元，具有偿债压力较大的风险。

七、房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2020 年 9 月末，发行人旅游综合及房地产开发业务土地储备 2,981.68 万平方米，对应建筑面积 5,698.48 万平方米；其中 2020 年 1-9 月新增土地面积 479.14 万平方米，新增规划建筑面积 1,000.44 万平方米良好的项目储备使公司具备较强的持续发展动力，但也给公司带来了一定的资金支出压力和资金周转风险。同时，发行人旅游项目投资周期较长、投资规模较大，因此资金回收期较长，加大了公司资金周转的风险。

八、旅游综合业务和房地产开发业务是发行人的核心业务，存货主要由完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地等构成。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,057.52 亿元、1,615.83 亿元、1,853.44 亿元和 2,376.43 亿元，占总资产的比重分别为 48.50%、54.68%、48.82% 和 54.92%，发行人存货规模较大，占总资产的比例较高。截至 2020 年 6 月末，发行人存货跌价准备余额为 9,561.89 万元。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，发行人将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生影响。

九、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-79.14 亿元、-100.45 亿元、-51.88 亿元和-22.38 亿元，有所波动。一方面是由于受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面是受房地产开发投资及销售进度和房地产开发周期的影响所致。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来发行人可能面临经营活动现金流波动的风险。

十、最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 113.21 亿元、307.79 亿元、363.13 亿元和 423.28 亿元，占总资产的比例分别为 5.19%、10.41%、9.57%和 9.78%。截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款维持在较高的水平。如果未来债务人未能及时还款，可能会导致较大损失，从而对公司的整体盈利能力产生不利影响。

十一、2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预付账款余额分别为 170.13 亿元、106.70 亿元、311.28 亿元和 118.13 亿元，占流动资产总额的比例分别为 10.17%、4.53%、10.44%和 3.37%。发行人预付账款余额较大且呈现波动性，主要是预付购买土地诚意金和预付工程款等增加所致，可能面临预付账款余额较大导致流动资金不足及财务费用增加的风险。发行人 2020 年 9 月末预付款项相较 2019 年末减少 1,931,435.07 万元，相较减少 62.05%，主要系预付土地款减少及转入存货所致。

十二、截至 2020 年 6 月末，发行人及其子公司对外担保情况余额为 62.85 亿元，为对关联方武汉首茂城置业有限公司、武汉誉天红光置业有限公司、深圳市招华国际会展发展有限公司等的担保。发行人对外担保余额较大，若被担保方经营情况出现恶化出现偿债风险，可能会导致发行人承担担保责任，将造成发行人经济损失。

十三、发行人子公司华侨城房地产、宁波华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、南京华侨城、成都华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2020 年 6 月末，尚未结清的担保金额为 2,371,165.24 万元，截至目前承购人未发生违约。在担保期间，若购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将承担一定的经济损失。

十四、在我国旅游产业市场，国际巨头渐次到来，国内同行加速崛起，发行人面临的竞争将更加激烈。另外，以互联网为核心的新技术带来的消费模式和经营手段的变革，催生出各种新的市场空间和商业模式，进一步加剧了行业竞争。发行人国内拥有的主题公园群持续面临临近区域不断新增的同质化公园及其他类型景区的竞争，如迪斯尼进驻上海对公司潜在游客产生分流，发行人面临较为激烈的市场竞争风险。

十五、最近三年及一期，发行人房地产业务主要集中在华南和华东地区，华南地区以深圳为主，华东地区以上海为主，所在地域较为集中，若该地区房地产价格下跌，将影响购房人的价格预期，延缓购买需求，从而可能对公司生产经营产生不利影响。如未来经济处于不景气状态，一线城市人口增长放缓，可能导致深圳和上海房价出现回落，由于发行人房地产业务地域较为集中，可能对公司的业务产生不利影响。

十六、最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,057.52 亿元、1,615.83 亿元、1,853.44 亿元和 2,376.43 亿元，占总资产的比重分别为 48.50%、54.68%、48.82%和 54.92%，发行人存货规模较大，占总资产的比例相对较高。受到宏观经济增速处于低位、前期房地产行业投资规模巨大和人口增速放缓等因素的影响，房地产库存一直居高不下，三四线城市的问题更加突出。发行人在建和拟建项目中，有部分项目在重庆、成都、西安和宁波等二三线城市，如未来这些城市的房地产库存未有明显降低，可能对发行人未来项目的销售及盈利产生一定影响。

十七、截至 2020 年 9 月末，发行人拥有子公司 252 家，发行人未来将继续通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。发行人子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

十八、发行人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。最近

几年，政府为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，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。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。如果发行人不能适应宏观和产业政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

十九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（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，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本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

二十、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。此外，截至 2020 年 9 月末，公司抵押借款合计为 95.70 亿元。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

二十一、资信评级机构将在本期债券信用等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因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公告。发行人亦将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

二十二、本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售，公众投资者不得参与发行认购。本次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（簿记管理人）根据

询价簿记情况进行配售。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

二十三、由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，本期债券名称变更为“深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”；本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券及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次债券及本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：发行人与受托管理人签订的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、发行人与主承销商签订的《深圳华侨城股份有限公司 2018 年公司债券承销协议》等。

二十四、受新型冠状病毒肺炎疫情影响，2020 年半年度我国经济社会发展带来前所未有的冲击，主要经济指标明显下滑；境外疫情持续蔓延，世界经济陷入衰退。疫情影响下，对各行各业均受到了不同程度的冲击。发行人严格落实分区分级复工复产要求，有序推动旅游企业复工复产。2020 年下半年，房地产业务方面，发行人将在持续做好疫情防控的同时，严格按照年度投资计划推进房地产项目获取及开发。进一步聚焦年度经营目标，积极探索各种创新模式，如加快项目开发节奏、寻求合作开发等，推动项目开发、销售及回款。旅游业务方面，发行人将加快推进深圳华侨城旅游度假区、东部华侨城旅游度假区全面改造提升方案的制定与实施，总体经营风险较小。

二十五、截至 2020 年 4 月 30 日，发行人当年累计新增借款超过 2019 年末净资产的 20%。发行人上述新增借款是基于发行人正常经营需要产生的，主要用于发行人日常经营及补充流动资金，对发行人经营管理不存在重大影响。

二十六、发行人于 2020 年 4 月 8 日召开 2020 年第一次临时股东大会，选举产生了新一届董事会成员和监事会成员，原董事王久玲，独立董事吴安迪、许刚、周纪昌、余海龙，监事覃军、刘轲因任期届满离职，新选举独立董事王一江、沙振权、宋丁、张钰明，监事潘凤文、吴飞。本次人事变动为正常人事变动，对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	3
目 录.....	9
释 义.....	11
第一节 发行概况.....	19
一、本次发行的基本情况及发行条款.....	19
二、本期债券发行的有关机构.....	23
三、认购人承诺.....	27
四、发行人与本次发行有关的中介机构、相关人员的股权关系和其他利害关系.....	28
第二节 风险因素.....	29
一、本期债券的投资风险.....	29
二、与发行人有关的风险.....	31
第三节 发行人资信状况.....	40
一、本期债券信用评级情况.....	40
二、信用评级报告主要事项.....	40
三、发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况.....	42
四、报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象.....	43
五、已发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况.....	43
六、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期末未经审计净资产的比例.....	45
七、近三年及一期偿债能力财务指标.....	46
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	47
一、增信机制.....	47
二、偿债计划.....	47
三、具体偿债安排.....	47
四、偿债保障措施.....	48
五、发行人违约责任及解决措施.....	50
第五节 发行人基本情况.....	52
一、发行人概况.....	52
二、发行人历史沿革及股本变化情况.....	53
三、报告期内发行人实际控制人变化情况及重大资产重组情况.....	84
四、发行人控股股东和实际控制人情况.....	84
五、发行人重要权益投资情况.....	87
六、发行人员工情况.....	107
七、发行人董事、监事和高级管理人员情况.....	108
八、发行人经营范围及主营业务情况.....	114
九、发行人所处行业情况.....	135
十、发行人组织结构及公司治理情况.....	148
十一、发行人业务合规性.....	154
十二、发行人独立性.....	155
十三、关联方及关联交易情况.....	156

十四、信息披露事务及投资者关系管理.....	182
第六节 发行人财务情况.....	186
一、发行人财务报表的编制情况.....	186
二、会计师事务所变更情况.....	186
三、发行人合并报表范围.....	186
四、发行人财务报表.....	192
五、管理层讨论与分析.....	203
六、发行人最近一年及一期末有息债务情况.....	246
七、本次发行公司债后公司资产负债结构的变化.....	248
八、发行人资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	249
第七节 募集资金运用.....	255
一、本期债券募集资金金额.....	255
二、本期债券募集资金运用计划.....	255
三、本期债券募集资金对发行人财务状况的影响.....	256
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	256
五、募集资金使用情况披露.....	256
六、本期债券募集资金使用的监管隔离机制.....	257
七、本期债券前次募集资金使用情况.....	257
第八节 债券持有人会议.....	259
一、债券持有人行使权利的形式.....	259
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	259
第九节 债券受托管理人.....	269
一、债券受托管理人.....	269
二、受托管理协议的主要内容.....	269
三、受托管理事务报告.....	280
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	282
第十一节 备查文件.....	309

释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、华侨城 A	指	深圳华侨城股份有限公司
华侨城集团、控股股东	指	华侨城集团有限公司
国务院国资委、实际控制人	指	国务院国有资产监督管理委员会
《公司章程》	指	《深圳华侨城股份有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人 2018 年 5 月 18 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过 88 亿元的公司债券
本期债券	指	即深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券得发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
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
深交所	指	深圳证券交易所
受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《深圳华侨城股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
持有人会议规则	指	发行人与债券受托管理人签署的《深圳华侨城股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
双边挂牌方式	指	集中竞价交易和协议交易方式
公司董事会	指	深圳华侨城股份有限公司董事会
主承销商、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司

主承销商、联席主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
主承销商、联席主承销商、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构、信永中和会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和 41 项具体准则，以及企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
最近三年及一期、报告期	指	2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月
最近三年	指	2017 年、2018 年及 2019 年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
南磨房	指	北京南磨房旅游发展有限公司
华夏演出	指	深圳华夏演出有限公司
华夏艺术中心	指	深圳华夏艺术中心有限公司
东部华侨城	指	深圳东部华侨城有限公司
茶艺度假	指	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
泰州华侨城	指	泰州华侨城有限公司
东部物业	指	深圳东部华侨城物业管理有限公司
东部置业	指	深圳东部华侨城置业有限公司
大鹏旅游	指	深圳大鹏华侨城旅游开发有限公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
都市娱乐	指	深圳华侨城都市娱乐投资公司
上海天祥华侨城	指	上海天祥华侨城投资有限公司
上海万锦置业	指	上海万锦置业发展有限公司
北京四方	指	北京四方投资管理有限公司
侨建监理	指	深圳市侨建工程监理有限公司
华侨城物业	指	深圳市华侨城物业服务有限公司

北京物业	指	北京华侨城物业服务有限公司
侨城加油	指	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油	指	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	指	深圳市华侨城消防安装工程工程有限公司
建筑安装	指	深圳特区华侨城建筑安装工程公司
华侨城高尔夫	指	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
华侨城会所	指	深圳华侨城会所管理有限公司
上海浦深	指	上海浦深投资管理有限公司
天津华侨城	指	天津华侨城实业有限公司
天津丽湖	指	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津东丽湖	指	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
西安华侨城	指	西安华侨城实业有限公司
曲江华侨城	指	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	指	深圳华侨城创意园文化发展有限公司
侨城装饰	指	深圳特区华侨城装饰工程公司
深圳欢乐谷	指	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
威尼斯酒店	指	深圳威尼斯酒店
华侨城旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社有限公司
国际传媒	指	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
传媒广告	指	深圳华侨城传媒广告有限公司
文化演艺营销	指	深圳华侨城文化演艺营销有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
北京华侨城	指	北京世纪华侨城实业有限公司
歌舞团演艺	指	深圳歌舞团演艺有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
武汉华侨城	指	武汉华侨城实业发展有限公司
哈克公司	指	深圳华侨城哈克文化有限公司
华侨城投资	指	深圳市华侨城投资有限公司
水电公司	指	深圳华侨城水电有限公司
华侨城售电	指	深圳华侨城售电有限公司
旅游策划公司	指	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
文化旅游科技	指	深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司
青岛华侨城	指	青岛华侨城实业有限公司
资产管理公司	指	深圳华侨城股份有限公司资产管理分公司
华侨城大酒店	指	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	指	深圳华侨城海景酒店有限公司
滨海投资	指	深圳华侨城滨海有限公司
酒店管理公司	指	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
兴侨实业	指	深圳市华侨城华侨城创盈发展有限公司

香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
华侨城亚洲	指	华侨城（亚洲）控股有限公司
耀豪国际	指	耀豪国际有限公司
豪科投资	指	豪科投资有限公司
上海置地	指	华侨城（上海）置地有限公司
成都华侨城	指	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都湖滨商业	指	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
成都创展商业	指	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都大剧院	指	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都万汇商城	指	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都都市娱乐	指	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都公园广场	指	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都酒店管理	指	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业管理	指	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都商业广场	指	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
华力控股	指	华力控股有限公司
深圳华力	指	深圳华力包装贸易有限公司
华励惠州	指	华励包装（惠州）有限公司
中山华励	指	中山华励包装有限公司
中山华力	指	中山华力包装有限公司
安徽华力	指	安徽华力包装有限公司
惠州华力	指	惠州华力包装有限公司
苏州华力	指	苏州华力环保包装科技有限公司
深圳华友包装	指	深圳华友包装贸易有限公司
华京投资公司	指	深圳市华京投资有限公司
深圳世界之窗	指	深圳世界之窗有限公司
锦绣中华	指	深圳锦绣中华发展有限公司
长沙世界之窗	指	长沙世界之窗有限公司
星美机电	指	深圳星美机电科技实业有限公司
江通动画	指	武汉江通动画传媒股份有限公司
兴侨科技	指	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
招商华侨城物业	指	深圳招商华侨城物业管理有限公司
体育中心	指	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
宁波华侨城	指	宁波华侨城投资发展有限公司
景区管理公司	指	深圳华侨城旅游景区管理有限公司
华侨城湖北旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
华港企业	指	华港企业有限公司
顺德华侨城	指	广东顺德华侨城实业发展有限公司

北京广盈	指	北京广盈房地产开发有限公司
福州华侨城	指	福州华侨城实业发展有限公司
创意文化酒店	指	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
重庆华侨城	指	重庆华侨城实业发展有限公司
重庆置地	指	重庆华侨城置地有限公司
江苏华侨城	指	江苏华侨城控股有限公司
资汇控股公司	指	资汇控股有限公司
豪力公司	指	豪力有限公司
钻石毛坯交易中心	指	深圳市钻石毛坯交易中心有限公司
华侨城城市更新	指	深圳华侨城城市更新投资有限公司
新南水门	指	深圳市新南水门投资有限公司
协跃房地产	指	深圳市协跃房地产开发有限公司
和冠房地产	指	深圳市和冠房地产开发有限公司
鸿怡达房地产	指	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司
德恒基房地产	指	深圳市德恒基房地产开发有限公司
协豪房地产	指	深圳市协豪房地产开发有限公司
华秦发展	指	华秦发展有限公司
华昌国际	指	华昌国际有限公司
西安置地	指	西安华侨城置地有限公司
成都文旅	指	成都文化旅游发展股份有限公司
侨城汇	指	深圳市侨城汇网络科技有限公司
南京华侨城	指	南京华侨城实业发展有限公司
北京侨禧	指	北京侨禧投资有限公司
华鑫环城	指	成都市华鑫环城实业有限公司
华侨城创盈	指	成都华侨城创盈企业管理有限公司
鑫金农发	指	成都市鑫金农发投资有限公司
南京置地	指	南京华侨城置地有限公司
陕西华侨城	指	陕西华侨城商业投资有限公司
上海华合	指	上海华合房地产开发有限公司
上海华筵	指	上海华筵房地产开发有限公司
华侨城沃泰	指	深圳华侨城沃泰实业有限公司
宁波欢乐海岸置业	指	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波欢乐海岸投资	指	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
武汉都市发展	指	武汉华侨城都市发展有限公司
成都投资	指	华侨城（成都）投资有限公司
北京投资发展	指	华侨城（北京）投资发展有限公司
秦皇岛华侨城	指	秦皇岛华侨城实业有限公司
渤海证券	指	渤海证券股份有限公司
成都体产	指	成都体育产业有限责任公司

保鑫泉盛	指	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
中铁华兴	指	北京中铁华兴房地产开发有限公司
首茂城置业	指	武汉首茂城置业有限公司
花伴里	指	深圳市花伴里投资股份有限公司
华恒达	指	深圳市华恒达投资有限公司
洛带华侨城	指	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
郑州华侨城	指	郑州华侨城都市置业有限公司
成都华侨城盈创	指	成都华侨城盈创实业有限责任公司
南昌华侨城	指	华侨城（南昌）实业发展有限公司
东莞华侨城城市更新	指	东莞华侨城城市更新投资有限公司
深圳华侨城置业	指	深圳华侨城置业投资有限公司
招华会展实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
佛山华侨城	指	佛山华侨城置业有限公司
宁波四明山谷	指	宁波华侨城四明山谷投资发展有限公司
天津华锦万吉	指	天津华锦万吉置业有限公司
华侨城东部开发	指	深圳华侨城东部开发有限公司
华侨城（西安）发展	指	华侨城（西安）发展有限公司
沣东华侨城发展	指	西安沣东华侨城发展有限公司
华侨城华鑫股权投资	指	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华侨城融资租赁	指	华侨城融资租赁有限公司
华侨城涿州文化旅游	指	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
华侨城（天津）投资	指	华侨城（天津）投资有限公司
欢乐谷文化旅游发展	指	欢乐谷文化旅游发展有限公司
华侨城三江置业	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
华侨城华越投资	指	深圳市华侨城华越投资发展有限公司
云南华侨城置业	指	云南华侨城置业有限公司
杭州华侨城	指	杭州华侨城投资发展有限公司
常熟华侨城	指	华侨城（常熟）投资发展有限公司
武汉当代华侨城	指	武汉当代华侨城实业发展有限公司
华侨城新玺发展	指	深圳市华侨城新玺发展有限公司
宁波文化旅游	指	宁波华侨城文化旅游发展有限公司
招华国际会展运营	指	深圳市招华国际会展运营有限公司
招华会展置地	指	深圳市招华会展置地有限公司
招华国际会展发展	指	深圳市招华国际会展发展有限公司
民生教育集团	指	民生教育集团有限公司
华侨城大湾区投资	指	深圳华侨城大湾区投资有限公司
华侨城置业发展	指	华侨城置业发展（深圳）有限公司
四川圣铭	指	四川省圣铭置业有限公司
斋堂文旅发展	指	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司

深圳万霖	指	深圳市万霖投资有限公司
南京龙西	指	南京龙西置业有限公司
信和置业	指	信和置业（成都）有限公司
中保投资基金	指	中保投华侨城（深圳）旅游文化城市更新股权投资基金合伙企业（有限合伙）
新华创新基金	指	新华创新基金的独立投资组合
华侨城资本投资	指	深圳华侨城资本投资管理有限公司
武汉誉天红光	指	武汉誉天红光置业有限公司
文化置业	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
中联嘉信	指	深圳市中联嘉信实业有限公司
西安汉城发展	指	西安华侨城汉城发展有限公司
济南华侨城	指	济南华侨城实业有限公司
济南天侨实业	指	济南天侨实业有限公司
宁波滨海投资	指	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
襄阳华侨城文旅发展	指	襄阳华侨城文旅发展有限公司
湖北交投襄阳文旅发展	指	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
杭州兰侨置业	指	杭州兰侨置业有限公司
深圳华侨城汇富投资	指	深圳华侨城汇富投资有限公司
杭州康侨置业	指	杭州康侨置业有限公司
郑州华侨城文化旅游开发	指	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
珠海城市更新	指	珠海华侨城城市更新发展有限公司
四川齐盛艺库文化旅游发展	指	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都市东盛房屋开发	指	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都齐盛博物馆	指	成都齐盛当代艺术博物馆
成都地润置业	指	成都地润置业发展有限公司
山西华侨城	指	山西华侨城房地产开发有限公司
扬州华侨城	指	扬州华侨城实业发展有限公司
华侨城酒店发展	指	深圳华侨城酒店发展有限公司
华侨城物业商业发展	指	深圳华侨城物业商业发展有限公司
天津华侨城泽洋置业	指	天津华侨城泽洋置业有限公司
天津嘉运置业	指	天津嘉运置业有限公司
亮亨投资	指	亮亨投资有限公司
深圳荷坳	指	深圳华侨城荷坳发展有限公司
《通知》	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号文）
《办法》	指	《闲置土地处置办法》（国土部第 53 号令）
《国发[2010]10 号文》	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号文）
《国办发[2010]4 号文》	指	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号文）

《建房[2010]53 号文》	指	《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 号文）
《国办发[2011]1 号文》	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号文）
《国办发[2013]17 号文》	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号文）
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015 年 1 月 16 日发布）
《城市房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》
《深证函【2016】713 号文》	指	《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证函【2016】713 号）

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、本次发行的基本情况及发行条款

（一）核准情况及核准规模

2018 年 4 月 24 日，发行人召开第七届董事会第四次会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券方案的议案》和《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》，本次公开发行公司债券不超过 130 亿元。2018 年 5 月 18 日，发行人召开 2017 年年度股东大会，审议并通过公司公开发行公司债券相关提案。

经中国证监会于 2019 年 1 月 14 日签发的“证监许可[2019]63 号”文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 88 亿元（含 88 亿元）的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定各期债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券基本条款

1、发行主体：深圳华侨城股份有限公司。

2、债券名称：深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

其中，品种一的债券名称为深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“21 侨城 01”；品种二的债券名称为深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称为“21 侨城 02”。

3、发行规模：本次债券的发行总规模不超过 88 亿元（含 88 亿元），采用分期发行方式，本期债券发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

4、债券期限：本期债券包括两个品种，品种一为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。两个品种之间可以双向回拨，

回拨比例不受限制，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

5、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期第 3 年末调整本期债券品种一存续期后 2 年的票面利率及在本期债券品种二存续期第 5 年末调整本期债券品种二存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日和品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日按照深交所及证券登记机构相关规定向投资者披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。调整后的票面利率需符合调整当时国家关于利率上限的相关规定。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日和品种二的第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一和品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第 3 个计息年度付息日和品种二的第 5 个计息年度付息日即回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的 5 个工作日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统在回售申报期内进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，发行票面利率由发行人与主承销商根据市场询价情况协商确定。

在本期债券品种一存续期内第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加或减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；若发行人未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

在本期债券品种二存续期内第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 5 年票面利率加或减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

11、发行期限：2021 年 1 月 8 日至 2021 年 1 月 11 日，共 2 个交易日。

12、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2021 年 1 月 8 日。

13、计息期限（存续期间）：若投资者未行使回售选择权，则本期债券品种一的计息期限为自 2021 年 1 月 11 日至 2026 年 1 月 10 日；本期债券品种二的计息期限为自 2021 年 1 月 11 日至 2028 年 1 月 10 日。若投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的计息期限为自 2021 年 1 月 11 日至 2024 年 1 月 10 日；本期债券品种二回售部分债券的计息期限为自 2021 年 1 月 11 日至 2026 年 1 月 10 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日。

14、还本付息方式：在本期债券的计息期限内，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。

15、起息日：本期债券计息期限内每年的 1 月 11 日为本期债券计息年度的起息日。

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

17、付息日期：本期债券品种一，2022 年至 2026 年每年的 1 月 11 日为上

一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券品种二，2022 年至 2028 年每年的 1 月 11 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

18、本金支付日：本期债券品种一的兑付日为 2026 年 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2028 年 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

19、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于本金支付日向投资者支付的本息为投资者截至本金支付日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

20、支付方式：本期债券本息的支付方式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。

21、担保情况及其他增信措施：本期债券无担保、无其他增信措施。

22、信用等级及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

23、募集资金专项账户：发行人将设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理。

24、债权登记日：确定有权出席债券持有人会议的债券持有人的日期。

25、主承销商：兴业证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司。

26、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司。

27、本期债券监管银行：平安银行股份有限公司深圳分行。

28、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

29、发行对象：持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

30、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

31、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

32、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本金。

33、上市交易安排：本次发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易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。

34、质押式回购：发行人主体长期信用等级为 AAA 级，展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA 级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

35、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。

36、投资者认股权或可转股权：本期债券不附投资者认股权或可转股权。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

公司名称：深圳华侨城股份有限公司

注册地址：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室

通讯地址：深圳市南山区华侨城办公大楼

法定代表人：段先念

联系人：卓素娟

电话：0755-2690 9069

传真：0755-2660 0936

邮政编码：518053

（二）主承销商/债券受托管理人

1、牵头主承销商/债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

公司名称：兴业证券股份有限公司

法定代表人：杨华辉

住所：福州市湖东路 268 号

办公地址：北京市西城区锦什坊街 35 号 601 室

联系人：浦航、张慧芳、张宁、陈思齐

电话：010-5091 1203

传真：010-5091 1200

邮政编码：100033

2、联席主承销商：中信证券股份有限公司

公司名称：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

地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：王艳艳、朱军、屈耀辉、张大明

电话：010-6083 8692

传真：010-6083 3504

邮编：100026

3、联席主承销商：中泰证券股份有限公司

公司名称：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李峰

住所：济南市市中区经七路 86 号

地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层

联系人：孙雄飞、李越、廖青云、丛正菲、张津

电话：010-5901 3946

传真：010-5901 3945

邮政编码：100032

（三）审计机构一

事务所名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：杨荣华、刘贵彬、冯忠

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

办公地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔
5-11 层

签字注册会计师：刘剑华、申玲芝

电话：010-8809 5588

传真：010-8809 1199

邮政编码：100077

（四）审计机构二

事务所名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：张克、叶韶勋

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

签字注册会计师：罗玉成、詹妙灵

电话：010-65542288

传真：010-65547190

邮政编码：100010

（五）信用评级机构

公司名称：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系人：支亚梅、王彦

电话：010-8517 2818

传真：010-8567 9228

邮政编码：100022

（六）律师事务所

事务所名称：上海市锦天城律师事务所

负责人：顾功耘

办公地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼

经办律师：王宇、李鸣晗

电话：021-20511000

传真：021-20511999

邮政编码：200120

（七）本期债券募集资金专项账户开户银行

账户户名：深圳华侨城股份有限公司

开户银行：平安银行股份有限公司深圳分行

账号：15233483788899

联系人：韩骥

电话：0755-25561492

传真：0755-26606521

（八）本期债券申请上市流通的证券交易所

名称：深圳证券交易所

总经理：王建军

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-8866 8739

传真：0755-8866 6149

邮政编码：518038

（九）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：周宁

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

电话：0755-8208 3333

传真：0755-8208 3667

邮政编码：518038

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（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深圳证券交易所上市交易，并由牵头主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行有关的中介机构、相关人员的股权关系和其他利害关系

经兴业证券自查，截至 2020 年 9 月 30 日，其自营账户持有华侨城 A（000069.SZ）11,310 股股票。

经中信证券自查，截至 2020 年 9 月 30 日，其自营业务股票账户持有华侨城 A（000069.SZ）16,411 股，信用融券专户持有 12,500 股，资产管理业务股票账户持有 2,100 股。

经中泰证券自查，截至 2020 年 9 月 30 日，资管账户及自营账户无持仓。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人未持有兴业证券（601377.SH）、中信证券（600030.SH）和中泰证券（600918.SH）股份/权。

除上述情况外，发行人与发行人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

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

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化以及国家经济政策的调整都会引起市场利率水平的变化。由于本期债券采用固定利率，对市场利率的敏感性较高，市场利率波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请。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深交所交易流通，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，公司亦无法保证本期债券在深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，本期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

在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期公司债券的按时足额偿付。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。若发

行人经营不善而破产清算，则本期债券的持有人对发行人资产的求偿权劣后于发行人抵质押债权。

（四）本期债券安排所特有的风险

为了充分保障本期债券持有人的利益，发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但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或无法完全得到履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前经营情况和资信状况良好，具有较强的盈利能力，能够按时足额偿付债务本息。发行人在报告期内与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生重大违约。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。在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

（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。

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对发行人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，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低发行人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。

（七）本期债券无担保风险

本期债券采用无担保的形式发行，在债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本期债券本息的按期足额偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，本期债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,525.46 亿元、2,183.43 亿元、2,846.27 亿元和 3,291.39 亿元；资产负债率分别为 69.97%、73.88%、74.98%和 76.07%，2020 年 9 月末，发行人资产负债率较 2019 年末上升 1.09 个百分点。较高的资产负债率将影响发行人进一步融资的空间，同时对公司财务稳健性造成影响，若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，较大规模的负债总额将使发行人面临一定的资金压力。

2、短期偿债压力较大的风险

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.62、1.61、1.49 和 1.57，速动比率分别为 0.59、0.51、0.56 和 0.50。最近三年及一期末，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 155.48 亿元、217.38 亿元、351.20 亿元和 390.20 亿元；长期借款余额分别为 447.06 亿元、594.11 亿元、696.38 亿元和 912.52 亿元，具有偿债压力较大的风险。

3、未来资金支出压力较大及资金周转的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2020 年 9 月末，发行人旅游综合及房地产开发业务土地储备 2,981.68 万平方米，对应建筑面积 5,698.48 万平方米；其中 2020 年 1-9 月新增土地面积 479.14 万平方米，新增规划建筑面积 1,000.44 万平方米。良好的项目储备使公司具备较强的持续发展动力，但也给公司带来了一定

的资金支出压力和资金周转风险。同时，发行人旅游项目投资周期较长、投资规模较大，因此资金回收期较长，加大了公司资金周转的风险。

4、存货跌价风险

旅游综合业务和房地产开发业务是发行人的核心业务，存货主要由完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地等构成。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,057.52 亿元、1,615.83 亿元、1,853.44 亿元和 2,376.43 亿元，占总资产的比重分别为 48.50%、54.68%、48.82% 和 54.92%，发行人存货规模较大，占总资产的比例较高。截至 2020 年 6 月末，发行人存货跌价准备余额为 9561.89 万元。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，发行人将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生影响。

5、经营活动产生的现金流量波动的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-79.14 亿元、-100.45 亿元、-51.88 亿元和-22.38 亿元，波动较大。一方面是由于受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面是受房地产开发投资及销售进度和房地产开发周期的影响所致。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来发行人可能面临经营活动现金流波动的风险。

6、其他应收款规模较大风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 113.21 亿元、307.79 亿元、363.13 亿元和 423.28 亿元，占总资产的比例分别为 5.19%、10.41%、9.57%、9.78%。截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款维持在较高的水平。如果未来债务人未能及时还款，可能会导致较大损失，从而对公司的整体盈利能力产生不利影响。

7、预付账款规模较大风险

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预付账款余额分别为 170.13 亿元、106.70 亿元、311.28 亿元和 118.13 亿元，占流动资产总额的比例分别为 10.17%、4.53%、10.44% 和 3.37%。发行人预付账款余额较大且持

续增长，主要是预付购买土地诚意金和预付工程款等增加所致，可能面临预付账款余额较大导致流动资金不足及财务费用增加的风险。

8、对外担保余额较大风险

截至 2020 年 6 月末，发行人及其子公司对外担保情况余额为 62.85 亿元，为对关联方武汉首茂城置业有限公司、武汉誉天红光置业有限公司、深圳市招华国际会展发展有限公司等的担保。发行人对外担保余额较大，若被担保方经营情况出现恶化出现偿债风险，可能会导致发行人承担担保责任，将造成发行人经济损失。

9、按揭贷款担保风险

发行人子公司华侨城房地产、宁波华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、南京华侨城、成都华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2020 年 6 月末，尚未结清的担保金额为 2,371,165.24 万元，截至目前承购人未发生违约。在担保期间，若购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将承担一定的经济损失。

10、银行流动性支持存在的风险

截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径共获得银行授信 2,464 亿元，已使用 1,076 亿元。发行人获得的银行授信额度及尚未使用的额度金额较大，但银行流动性支持不具备强制性，若未来银行不能持续提供上述金额的授信额度，将对发行人未来流动性产生不利影响。

（二）经营风险

1、旅游行业相关风险

（1）行业周期波动风险

旅游业固有的特点使得其受宏观经济政策的影响较大，并受到世界经济形势和改革开放程度的制约。从根本上来讲，旅游业的市場主要依赖于居民个人的消费行为，而居民消费的特点、承受能力和变化趋势均是不易把握的因素，这对发行人的经营构成了一定风险。除此之外，气候、季节、交通条件等因素的变化也使

旅游市场呈现多样性和不稳定性。因此，发行人旅游业务面临一定的行业周期波动风险。

（2）市场竞争风险

在我国旅游产业市场，国际巨头渐次到来，国内同行加速崛起，发行人面临的竞争将更加激烈。另外，以互联网为核心的新技术带来的消费模式和经营手段的变革，催生出各种新的市场空间和商业模式，进一步加剧了行业竞争。发行人国内拥有的主题公园群持续面临临近区域不断新增的同质化公园及其他类型景区的竞争，如迪斯尼进驻上海对公司潜在游客产生分流，发行人面临较为激烈的市场竞争风险。

（3）资源获取风险

获取优质的旅游资源是发行人拓展旅游业务的重要前提。发行人开发的旅游项目主要是大型旅游综合项目，前期投入量大，对项目所在区域的自然环境、居民收入和消费能力、交通和基础设施配套等要求较高。随着发行人在国内主要城市布局逐渐完善、旅游行业竞争加剧，优质旅游资源的稀缺程度和获取难度均有所上升。若发行人获取优质旅游资源的优势减弱，将对公司未来业绩增长造成不利影响。

2、房地产行业相关风险

（1）房地产行业周期波动风险

房地产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。在宏观经济景气时期，房地产行业的市场需求将会不断提升，市场前景持续看好，发行人经营业绩的提高和财务状况的改善相对较易，处于上升周期；而在宏观经济不景气时期，市场需求出现萎缩，发行人经营业绩的提高和财务状况的改善相对困难，可能便处于下行周期。发行人主营业务之一为从事房地产开发，而房地产开发的投资规模及运营收益水平都受到房地产行业周期影响。如果未来房地产行业增长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求减少，使公司的经营效益下降、现金流减少，从而可能对发行人盈利能力产生不利影响。

（2）业务地域较为集中的风险

最近三年及一期，发行人房地产业务主要集中在华南和华东地区，华南地区以深圳为主，华东地区以上海为主，所在地域较为集中，若该地区房地产价格下跌，将影响购房人的价格预期，延缓购买需求，从而可能对公司生产经营产生不利影响。如未来经济处于不景气状态，一线城市人口增长放缓，可能导致深圳和上海房价出现回落，由于发行人房地产业务地域较为集中，可能对公司的业务产生不利影响。

（3）库存去化风险

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,057.52 亿元、1,615.83 亿元、1,853.44 亿元和 2,376.43 亿元，占总资产的比重分别为 48.50%、54.68%、48.82%和 54.92%，发行人存货规模较大，占总资产的比例相对较高。受到宏观经济增速处于低位、前期房地产行业投资规模巨大和人口增速放缓等因素的影响，房地产库存一直居高不下，三四线城市的问题更加突出。发行人在建和拟建项目中，有部分项目在重庆、成都、西安和宁波等二三线城市，如未来这些城市的房地产库存未有明显降低，可能对发行人未来项目的销售及盈利产生一定影响。

（4）房地产价格发生较大幅度波动的风险

近十年来，我国房地产价格总体呈上升趋势，虽然短期来看房价维持在高位，但是市场瞬息万变、未来走势难以判断，房地产价格一旦持续下跌，将影响投资者购买预期，从而对公司生产经营产生重大不利影响。同样的，如果房价大幅快速上涨，或将造成企业面临政策环境不确定性增加，也不利于企业的健康成长。

（5）原材料价格较高的风险

土地是房地产行业的主要原材料。地价的波动将直接影响房地产开发成本。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短，加大了公司补充土地储备的资金压力。如果土地价格普遍上涨，将增加发行人未来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

土地等生产资料价格上涨可能给发行人带来利润空间缩小、盈利能力下降的风险，同时也造成房屋产品价格的上涨。如果发行人以较高价格取得的土地所建房屋出现滞销，甚至出现房价下跌、产品销售价格低于土地成本等情形，将导致公司资产减值并对公司的经营业绩造成重大不利影响。

（6）市场竞争风险

房地产属于资本密集型行业，与其他行业相比较，行业技术门槛相对较低，收益水平相对较高，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进入，行业竞争日益激烈。虽然近年来，发行人房地产业务实现了较快增长，形成了一定市场地位和品牌影响力，但如果发行人无法保持资本实力、土地资源等方面的优势地位，将可能存在未来落后于竞争对手的风险。

（7）工程质量风险

发行人一向注重提高工程质量水平，致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准。但在项目开发过程中，任何纰漏都可能导致产生工程质量问题，如发行人具体项目操作出现问题，将可能会对公司的品牌、声誉、市场形象及相关项目的投资回报均造成不利影响。

（三）管理风险

1、人力资源管理风险

发行人业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，发行人建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若发行人的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定时期内影响公司的生产经营及管理的顺利开展。此外，房地产行业下游的建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年来，我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺亦可能会影响房地产业务的正常开展。

2、子公司管理风险

截至 2020 年 9 月末，发行人拥有子公司 252 家，发行人未来将继续通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。发行人子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

3、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）、《关于进一步加强企业安全生产工作的通知》（国发〔2010〕23 号）及《国务院办公厅关于加强安全生产监管执法的通知》（国办发〔2015〕20 号）等法律规定，地方政府要督促落实企业安全生产主体责任，严格事故调查处理。企业在健全完善严格的安全生产规章制度的同时，要及时排查治理安全隐患，强化生产过程管理的领导责任职工安全培训。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要，发行人目前也制定了相关的安全生产措施，但是不排除将来在施工过程中发生生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

4、业务扩展导致的管理风险

随着公司业务的不拓展和规模的扩张，公司将面临着管理模式、人才储备及市场开拓等方面的挑战。虽然发行人已经形成了一套较为完整的内部控制管理制度并逐步完善，但由于各分支机构在地理分布、人文特色、企业文化上存在一些差异，可能产生部分管理和控制风险。随着发行人业务规模扩大，如果公司管理水平和人才储备不能适应公司业务规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着公司规模扩大而及时调整和完善，将难以保证公司安全和高效地运营，使公司面临一定的管理风险。

（四）政策风险

1、宏观政策和产业政策变动风险

发行人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。

最近几年，政府为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，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。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。如果发行人不能适应宏观和产业政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、土地政策变动风险

土地是房地产的核心要素之一。土地制度的变革，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策变化、拍地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，例如出现限制用地、控制供地速度或供地指标等，均可能对发行人的房地产开发业务造成重大影响。

3、金融政策变化风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有重要的影响，如贷款利率上调将加大消费者的购房成本，不利于房地产销售。购房按揭贷款利率的变化将对所有购房者产生影响，首付款比例的政策变化将较大程度上影响自住改善型、投资型和投机型购房者的购房欲望，如果这些政策及影响进一步深化，将对发行人产品销售带来一定风险。

受国内宏观经济增速逐年放缓等影响，为支持居民家庭合理的住房消费，促进房地产市场持续健康发展，中国人民银行和银监会于 2014 年 9 月 30 日联合发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重新强调贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，同时规定对于拥有 1 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普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会印发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，鼓励银行业金

融机构继续发放商业性个人住房贷款与住房公积金委托贷款的组合贷款，支持居民家庭购买普通自住房。对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。2017 年以来，受国家宏观调控的影响，银行房贷额度不断收紧，部分银行房贷利率已上调至基准利率的 0.9-0.95 倍。

同时，发行人销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司销售造成重大不利影响。

4、税收政策变化风险

房地产业受税收政策的影响明显，若土地增值税等税收政策发生变动，将直接影响公司的盈利和资金流。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，在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变化，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，从而对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

5、主题公园相关政策风险

发行人旅游综合业务主要依靠主题公园经营实现收入，发行人拥有国内数量最多、规模最大、效益最好的主题公园群。如果国家出台相关政策限制主题公园新建甚至叫停在建项目的继续建设，可能对发行人旅游综合业务的发展造成较大影响。

2018 年，国家发改委、国土资源部、环保部等 5 部委通过联合发布《关于规范主题公园建设发展的指导意见》明确了主题公园发展的总体要求，合理界定了其范围及各个建设阶段的核准程序。从宏观政策层面看，国家已经将文化、旅游产业发展提升到国家战略高度，而且将主题公园纳入文化、旅游产业的重要组成部分，进行积极倡导和扶持。如果现阶段主题公园盲目建设将得到有效遏制，未来主题公园产业将有序发展，行业准入门槛必将提高，发行人作为国内主题公园的龙头企业将长远受益。

第三节 发行人资信状况

一、本期债券信用评级情况

经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

二、信用评级报告主要事项

（一）评级观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”或“华侨城股份”）的评级反映公司作为全球领先的主题公园运营商，在“文化+旅游+城镇化”以及“旅游+互联网+金融”的创新发展模式下，形成了独特的综合成片开发的竞争优势。公司在经营规模、品牌知名度、业务布局和股东支持等方面具有较强的综合竞争优势，主营业务毛利率处于较高水平，整体盈利能力很强；公司新增一二线城市土地储备量较大，旅游项目也在不断扩充和开业，可为未来经营提供良好的支撑。同时，联合资信也关注到旅游项目经营风险较高、2020 年爆发的新冠疫情对文旅行业冲击明显、未来资本支出压力较大、经营活动净现金流呈现净流出以及债务规模增长等因素对公司信用水平带来的不利影响。

公司房地产业务具有综合开发和地理位置的优势，能够保持一定的发展空间；旅游项目品牌知名度较高，且不断有新项目的开业；控股股东仍然在资金方面保持较大的支持力度。同时，公司在建项目地理位置较好，随着项目的陆续销售，公司的盈利较有保证，公司整体信用状况有望保持良好，联合资信对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险极低，本期债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

1、优势

(1) 战略地位显著，获得股东的支持力度较大。公司是控股股东华侨城集团有限公司（以下简称“华侨城集团”）的核心子公司，承接了华侨城集团的发展战略和平台优势，在资源获取、产业互动、产融结合等方面获得了有力支持；此外，公司借款中来自华侨城集团的委托贷款规模很大，在资金方面亦获得了控股股东较大的支持。

(2) 文旅及房地产业务区域布局好，同时新增土储持续保持较大体量。公司已在北京、上海、天津、重庆、成都、武汉、南京等十余个城市开发建设了文化旅游综合项目，城市布局较好；房地产业务方面，近年来公司保持了较大的新增土储体量，且重点布局在一二线城市，具有较好的销售前景。

(3) 资产质量好，主营业务盈利能力强。公司资产质量高，受限比例低，且投资性房地产采用成本法计量，具有一定的升值空间；主营业务毛利率维持在较高水平，盈利能力强。

2、关注

(1) 文化旅游行业竞争激烈，同时 2020 年爆发的疫情对公司旅游综合业务冲击明显。文化旅游市场的竞争较激烈，随着越来越多的企业进入该行业，公司的旅游综合业务面临一定的经营压力；此外，2020 年爆发的新冠疫情对公司旅游及酒店等业务形成较大冲击。

(2) 资金支出压力较大，债务规模快速攀升。近年来，公司保持了较大规模的新增土地储备投入力度，在建、拟建项目投入仍然较大；旅游综合业务需要垫付大量资金，新增投资给公司带来一定的资金压力；经营活动净现金流持续呈现净流出状态。同时，公司债务规模快速增长，债务负担有所加重。

（三）跟踪评级

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存续期内，在每年深圳华侨城股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

深圳华侨城股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。深圳华侨城股份有限公司或本期债项如发生重大变

化,或发生可能对深圳华侨城股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项,深圳华侨城股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注深圳华侨城股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息,如发现深圳华侨城股份有限公司出现重大变化,或发现存在或出现可能对深圳华侨城股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时,联合资信将就该项进行必要调查,及时对该项进行分析,据实确认或调整信用评级结果。

如深圳华侨城股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料,导致联合资信无法对深圳华侨城股份有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断,联合资信可以终止评级。

联合资信对本期债券的跟踪评级报告将在公司网站和交易所网站公告,且在交易所网站公告的时间不晚于在公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间;同时,跟踪评级报告将报送深圳华侨城股份有限公司、监管部门等。

三、发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信状况良好,与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系,具有较强的间接融资能力。截至 2020 年 9 月末,发行人共获得银行授信额度 2,464 亿元,已使用的授信额度为 1,076 亿元,剩余授信额度 1,387 亿元;发行人的主要授信银行包括中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行等国有银行及招商银行等股份制银行。

截至 2020 年 9 月末,发行人授信具体情况如下表所示:

单位:亿元

序号	银行名称	已授信金额	已使用金额	剩余授信金额
1	工商银行	253	144	110
2	农业银行	156	86	69
3	中国银行	314	107	207
4	建设银行	138	31	107
5	交通银行	255	116	139
6	招商银行	210	50	160

7	平安银行	92	63	29
8	中信银行	65	16	49
9	国开行	73	47	27
10	其他	908	416	492
	合计	2,464	1,076	1,387

四、报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

五、已发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

（一）已发行公司债券及偿还情况

截至 2020 年 9 月末，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付的公司债券情况如下：

单位：亿元

债券简称	债券代码	批文情况	发行规模	起息时间	受托管理人
16侨城02	112377	证监许可 [2016]567号	10.00	2016-4-13	中信证券股份 有限公司
18侨城01	112634		25.00	2018-1-18	
18侨城02	112635		10.00	2018-1-18	
18侨城03	112642		20.00	2018-2-5	
18侨城04	112643		30.00	2018-2-5	
18侨城05	112655		8.00	2018-3-12	
18侨城06	112656		2.00	2018-3-12	
19侨城01	112878	证监许可 [2019]63号	25.00	2019-3-19	兴业证券股份 有限公司
合计			130.00		

截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径累计公开发行公司债券 130.00 亿元。发行人已发行债券募集资金具体使用情况如下：

发行人取得中国证监会“证监许可[2016]567 号”批复核准，获准向《管理办法》规定的合格投资者公开发行不超过 130 亿元（含 130 亿元）的公司债券。

2016 年 4 月 14 日，深圳华侨城股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）发行完毕，实际发行规模 35 亿元。募集资金扣除承销费用后，15 亿元用于偿还

金融机构借款，剩余部分 19.88 亿元用于补充流动资金。截至本募集说明书签署之日，该期募集资金已使用完毕。16 侨城 01 已于 2019 年 8 月 21 日兑付。

2018 年 1 月 19 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行完毕，实际发行规模 35 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还银行贷款。截至本募集说明书签署之日，该期募集资金已使用完毕。

2018 年 2 月 6 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行完毕，实际发行规模 50 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还银行贷款。截至本募集说明书签署之日，该期募集资金已使用完毕。

2018 年 3 月 13 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）发行完毕，实际发行规模 10 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还银行贷款。截至本募集说明书签署之日，该期募集资金已使用完毕。

2019 年 3 月 19 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行完毕，实际发行规模 25 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还存续的公司债券。截至本募集说明书签署之日，该期募集资金已使用完毕，用于偿还“16 侨城 01”。

截至本募集说明书签署之日，发行人已累计发行 130 亿元的公司债券，上述已发行公司债券募集资金使用情况与各期债券核准及募集说明书约定的用途一致。

报告期内，发行人不存在逾期兑付的情形，亦不存在重大债务违约情形。截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径已发行公司债券及偿还情况如下：

债券简称	发行方式	票面利率 (当期)	起息时间	期限结构 (年)	债券余额 (亿元)	是否到期	主体 评级	债项 评级
16 侨城 02	公开发行	3.40%	2016.04.13	5+2	10.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 01	公开发行	5.59%	2018.01.18	3+2	25.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA

18 侨城 02	公开发行	5.70%	2018.01.18	5+2	10.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 03	公开发行	5.54%	2018.02.05	3+2	20.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 04	公开发行	5.74%	2018.02.05	5+2	30.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 05	公开发行	5.35%	2018.03.12	3+2	8.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 06	公开发行	5.50%	2018.03.12	5+2	2.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
19 侨城 01	公开发行	3.88%	2019.3.19	3+2	25.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
总计					130.00			

（二）其他债务融资工具及偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人合并口径无其他已发行尚未兑付的债务融资工具。

截至本募集说明书签署之日，发行人主体已发行债券主体评级均为 AAA，不存在超短期融资券、中期票据及非公开定向债务融资工具。经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券发行人主体评级为 AAA。发行人已发行债券及其他债务融资工具的评级结果与本次评级结果保持一致。

报告期内发行人未曾发生公开发行公司债券或其他债务违约（含银行贷款违约）或延期支付本息的情形。根据中国人民银行征信中心《企业信用报告》相关记录，截至 2020 年 11 月 18 日，发行人不存在关注类等不良贷款，不存在逃废债信息，不存在被起诉信息，不存在欠息信息，不存在违规信息，不存在不良负债信息，不存在未结清信用证信息。

经发行人自查，主承销商通过互联网网站等方式核查，验证发行人及其重要子公司不存在存在因严重违法、失信行为被列为失信被执行人、失信生产经营单位或其它失信单位情况。

六、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期末未经审计净资产的比例

截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径累计公司债券余额为 130 亿元，本次公司债券若全部发行完成，发行人合并口径累计公司债券余额将达 155 亿元，累计公司债券余额占同期末净资产的比例为 14.97%，未超过净资产的 40%。

七、近三年及一期偿债能力财务指标

项目	2020 年 9 月 30 日/2020 年 1-9 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
流动比率（倍）	1.57	1.49	1.61	1.62
速动比率（倍）	0.50	0.56	0.51	0.59
资产负债率（%）	76.07	74.98	73.88	69.97
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.52	2.68	3.36	4.34
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
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-223,788.34	-518,777.02	-1,004,457.46	-791,441.66

注：1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

2、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

3、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

4、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

本期债券的起息日为 2021 年 1 月 11 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022 年至 2026 年间每年的 1 月 11 日为本期债券品种一上一计息年度的付息日（如遇非交易日顺延至其后的第 1 个交易日，下同）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 11 日。本期债券品种一本金支付日为 2026 年 1 月 11 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金支付日为 2024 年 1 月 11 日。

本期债券品种二的起息日为 2021 年 1 月 11 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022 年至 2028 年间每年的 1 月 11 日为本期债券品种二上一计息年度的付息日（如遇非交易日顺延至其后的第 1 个交易日，下同）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 11 日。本期债券品种二本金支付日为 2028 年 1 月 11 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金支付日为 2026 年 1 月 11 日。

本期债券品种一和品种二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有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

三、具体偿债安排

（一）偿债资金主要来源

发行人偿债资金主要来源于公司日常经营收入和现金流。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入分别为 4,234,122.47

万元、4,815,621.75 万元、6,002,502.72 万元和 3,339,357.78 万元，净利润分别为 931,767.66 万元、1,126,727.16 万元、1,434,234.67 万元和 543,582.58 万元。随着发行人业务规模的逐步扩大，发行人利润水平和盈利能力有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供良好保障。

发行人将分别根据已发行尚未兑付的债券及本次公司债券本息的到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，以确保按期偿付到期利息和本金。

（二）偿债应急保障方案

1、流动资产变现

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2020 年 9 月末，发行人流动资产总额 35,009,127.98 万元，其中存货总额 23,764,304.19 万元。发行人流动资产中存在 177,686.56 万元货币资金及 1,236,234.84 万元存货受限，除去受限资产，发行人流动资产为 33,595,206.58 万元，规模较大。若出现发行人不能按期足额偿付本期债券本息的情形时，发行人可通过变现流动资产，为本期债券本息及时偿付提供一定的保障。

2、外部融资渠道通畅

发行人经营情况良好，财务状况稳健，具有较高的市场声誉和畅通的融资渠道。发行人资信水平良好，拥有多家银行授信额度，具有较强的直接与间接融资能力，也为本期债券本息的偿付提供了支持。

截至 2020 年 9 月末，发行人共获得银行授信额度 2,464 亿元，其中已使用授信额度为 1,076 亿元，未使用授信额度为 1,387 亿元。一旦本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，发行人可提用银行的流动性资金予以解决。

四、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

（一）设立偿债保障金专户

发行人将为本期债券设立由受托管理人监管的偿债保障金专户和募集资金专户，两者为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。

发行人将在本期债券的付息日五个交易日前，将应付利息全额存入本期债券的偿债保障金专户；在债券到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等，下同）十个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入本期债券的偿债保障金专户，并在到期日五个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额存入该期的偿债保障金专户。偿债保障金自存入偿债保障金专户之日起，仅能用于兑付本期公开发行公司债券本金及利息，不得挪作他用。

发行人将与本期债券的监管银行、受托管理人分别签署《募集资金及偿债保障金专户协议》，确保落实监管银行和受托管理人对募集资金的切实监督。监管银行将根据募集资金及偿债保障金专户协议中的相关规定，向发行人出具对账单，并抄送受托管理人。受托管理人将依据与发行人签署的《受托管理协议》中关于受托管理事务报告的约定，于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，详细报告内容详见本募集说明书“第九节 债券受托管理人中的三、受托管理事务报告”。

（二）制定《债券持有人会议规则》

发行人和受托管理人按照《管理办法》制定了本次债券的《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。

（三）聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》聘请兴业证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人并签订《受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照受托管理协议的约定维护本期债券债券持有人的利益。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《管理办法》和《受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、发行人违约责任及解决措施

（一）构成债券违约的情形

根据《受托管理协议》，以下事件构成本次债券的违约事件：

- 1、在本次债券到期、加速清偿或回售时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本次债券的到期利息，且该违约持续超过三十日仍未解除；
- 3、发行人出售其全部或实质性的资产，以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；
- 4、发行人不履行或违反受托管理协议项下的任何规定（上述 1 到 3 项违约情形除外）将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券本金总额百分之三十以上的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未解除；
- 5、在本次债券存续期间内，本次债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起三十个工作日内提供受托管理人认可的新担保人为本次债券提供担保；
- 6、发行人丧失清偿能力、被法院指定管理人或已开始相关的诉讼程序；
- 7、在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及承担方式

如果《受托管理协议》下的债券违约事件发生且一直持续三十个连续工作日仍未解除，按照《债券持有人会议规则》的相关条款规定，有表决权的本次债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人和受托管理人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息立即到期。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，债券持有人会议可通过决议豁免发行人的违约行为，并取消加速清偿的决定：

1、向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（1）债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息；（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就迟延履行计算的债券本金计算的复利；

或 2、相关的违约事件已得到救济或被豁免；

或 3、债券持有人会议同意的其他措施。

如果发生《受托管理协议》第 10.2 条约定的债券违约事件且自该债券违约事件发生之日起持续三十个工作日仍未消除，受托管理人可自行，或根据债券持有人会议的指示，采取可行的法律救济方式收回未偿还的本次债券本金和/或利息，或强制发行人履行《受托管理协议》或本次债券项下的义务。

（三）本次债券发生违约后的争议解决机制

《受托管理协议》适用中国法律并依其解释。如果就《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向受托管理人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

（四）发行人在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，发行人将至少作出如下决议并采取如下保障措施：

- 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。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：深圳华侨城股份有限公司

英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069

法定代表人：段先念

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1997 年 9 月 2 日

注册资本：8,201,793,915 元人民币

注册地址：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室

信息披露负责人：关山

信息披露联络人：卓素娟

联系地址：广东省深圳市南山区华侨城办公大楼

邮政编码：518053

联系电话：0755-2690 9069

传真号码：0755-2660 0936

所属证监会行业：房地产业

统一社会信用代码：91440300279374105B

网址：<http://www.octholding.com>

经营范围：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、

专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、发行人历史沿革及股本变化情况

1、发行人设立

1997 年 1 月 30 日，国务院侨务办公室向华侨城经济发展总公司（华侨城集团原名称）出具侨经发（1997）第 03 号《关于同意你司重组部分资产筹建华侨城实业发展股份有限公司的批复》，同意华侨城经济发展总公司组建该股份有限公司。1997 年 3 月 5 日，深圳市工商行政管理局核发了编号为 NF9518 的《公司名称预先核准通知书》，核准“深圳华侨城实业发展股份有限公司”名称。

1997 年 4 月 28 日，华侨城经济发展总公司向国务院侨务办公室提交《关于深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）国有股权管理方案的报告》，华侨城经济发展总公司拟重组属下部分优质旅游资产及其配套资产，独家发起募集设立股份公司，将全资拥有的华侨城中旅社、华侨城水电公司、深圳华中发电厂全部净资产和拥有的深圳世界之窗有限公司 29% 的权益，以 1996 年 12 月 31 日为评估基准日，经中华财务会计咨询公司评估后的评估值 21,826.14 万元，按 1:0.6506 的比例折为发起人股 14,200 万股投入深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）（其中国家以土地使用权 634.5 万元折为国家股 412 万股，华侨城经济发展总公司以经营性资产折为国有法人股 13,788 万股）。根据 1997 年 8 月 29 日，国务院侨务办公室出具的说明，该报告中所述的上述资产重组方案即为“侨经发（1997）第 03 号”文所批准的资产重组方案。

根据 1997 年 8 月 14 日深圳中华会计师事务所出具的股验报字（1997）第 A017 号《验资报告》及《深圳华侨城股份有限公司招股说明书》记载：华侨城经济发展总公司将其全资拥有的深圳特区华侨城中国旅行社、深圳特区华侨城水电公司、深圳华中发电有限公司全部净资产和其拥有的深圳世界之窗有限公司 29% 的权益，以 1996 年 12 月 31 日为基准日，经中华财务会计咨询公司评估、经国家国有资产管理局国资评（1997）424 号文确认的评估值人民币 218,227,653.51 元，按 1:0.6507 的比例折为发起人股 14,200 股投入深圳华侨城实业发展股份有限公司，其中：国家以土地使用权评估值人民币 6,344,658.52 元折

股 413 万股，并委托华侨城经济发展总公司持有该部分股权，华侨城经济发展总公司以经营性资产和股权的评估值人民币 211,882,994.99 元折股 13,787 万股，该折股方案已经国家国有资产管理局国资企发（1997）94 号文确认。

1997 年 5 月 10 日，中华财务会计咨询公司对华侨城经济发展总公司投入深圳华侨城实业发展股份有限公司发行 A 股的全部资产进行了评估，评估基准日为 1996 年 12 月 31 日，根据评估结果，深圳华侨城实业发展股份有限公司确定应用于深圳华侨城实业发展股份有限公司的资产情况如下：资产总值 36,861.48 万元人民币，负债总值 15,038.71 万元人民币，净资产 21,822.77 万元人民币。进入深圳华侨城实业发展股份有限公司的两宗国有土地的土地使用权评估作价为 634.47 万元，根据资产重组方案，该土地使用权以国家作价出资方式入股，折为国家股，该国家股的股权暂委托华侨城经济发展总公司持有。

1997 年 5 月 19 日，国家国有资产管理局向国务院侨务办公室出具国资评（1997）424 号《对华侨城经济发展总公司组建深圳华侨城实业发展股份有限公司并发行 A 种上市股票项目资产评估结果确认的批复》，同意该项目资产评估结果，资产评估后，华侨城经济发展总公司拟投入深圳华侨城实业发展股份有限公司的资产总额为 36,861.48 万元人民币，负债为 15,038.71 万元人民币，净资产为 21,822.77 万元人民币，该结果为 1996 年 12 月 31 日评估值。

1997 年 6 月 5 日，深圳市人民政府向华侨城经济发展总公司出具深府函 [1997] 37 号《关于设立深圳华侨城实业发展股份有限公司的批复》，批复如下：（1）同意华侨城经济发展总公司为独家发起人，以募集方式设立深圳华侨城实业发展股份有限公司（以下简称股份公司）。股份公司股本总额为 19,200 万股，其中发起人持有 14,200 万股，占股本总额的 73.96%，向社会公开募集 5,000 万股（含向职工配售 500 万股），占股本总额的 26.04%，均为普通股，每股面值为人民币 1 元；（2）原则同意《深圳华侨城实业发展股份有限公司章程》，根据本批复及公司章程，在发起人向社会募集的股本到位后，请及时召开股份公司创立大会，并办理工商登记手续；（3）有关股票发行事宜，请按有关规定报国家证券管理部门审核同意后实施。

1997 年 7 月 22 日，中国证监会向国务院侨务办公室出具证监发字 [1997] 396 号《关于深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）申请公开发行股票批复》，

同意深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）本次向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股（含公司职工股 442 万股），每股面值一元。

1997 年 7 月 22 日，中国证监会向君安证券有限责任公司出具证监发字[1997] 397 号《关于深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）A 股发行方案的批复》，同意该公司利用深圳证券交易所交易系统，采用“上网定价”方式发行深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）社会公众股（A 股）4,558 万股。

1997 年 8 月 14 日，深圳中华会计师事务所出具股验报字（1997）第 A017 号《验资报告》，经审验，截至 1997 年 8 月 14 日止，深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）已收到各股东投入的资本人民币伍亿贰仟柒佰贰拾贰万柒仟陆佰伍拾叁元伍角壹分（RMB527,227,653.51），其中发起人投入的资金为 RMB218,227,653.51，向社会募集的资金为 RMB309,000,000.00（未扣除支付给主承销商的发行费用人民币 6,738,895.40 元）。投入的资本中包括股本金人民币 192,000,000.00 元，资本公积金人民币 335,227,653.51 元。

根据上述《验资报告》，截止 1997 年 8 月 14 日，深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）申请的注册资本为人民币 19,200 万元，每股面值人民币 1 元，总股本 19,200 万元。

1997 年 8 月 18 日，深圳华侨城实业股份有限公司召开创立大会，根据创立大会会议记录，与会股东以书面投票方式表决通过了如下事项：（1）会议审议通过了《深圳华侨城实业发展股份有限公司筹委会工作报告》；（2）会议审议通过了《深圳华侨城实业发展股份有限公司章程》；（3）会议审议通过了《关于深圳华侨城实业发展股份有限公司设立费用的报告》，并授权公司董事会全权处理筹建费用的有关事宜；（4）会议审议通过了《关于发起人抵作股款的财产作价报告》；（5）会议审议通过了《关于设立深圳华侨城实业发展股份有限公司的决议》；（6）会议审议通过了《关于申请本公司股票上市交易的决议》；（7）会议审议通过了《关于设立公司董事会、监事会的决议》，当选为公司董事的有：任克雷、张整魁、聂国华、刘平春、陈孟炯、钟武怀、赵小平、王晓雯、曾鸿海，上述九位成员共同组成公司首届董事会，当选为公司监事的有：何世林、李英辉、郭予斌、刘国旋、杨素华，上述五位成员共同组成公司首届监事会。

1997 年 8 月 18 日，深圳华侨城实业发展股份有限公司召开第一届董事会第一次会议，全体董事一致通过如下决议：（1）任克雷先生当选深圳华侨城实业发展股份有限公司第一届董事会董事长，任期三年；（2）张整魁先生、聂国华先生当选为深圳华侨城实业发展股份有限公司第一届董事会副董事长，任期三年；（3）聘任刘平春先生为深圳华侨城实业发展股份有限公司总经理，任期三年；（4）聘任王晓雯女士为深圳华侨城实业发展股份有限公司财务总监，任期三年；（5）聘任肖德中先生为深圳华侨城实业发展股份有限公司第一届董事会秘书，任期三年。

1997 年 10 月 7 日，深圳市贸易发展局向华侨城经济发展总公司出具深贸旅[1997] 65 号《关于设立深圳华侨城实业发展股份有限公司的批复》，批复如下：（1）同意华侨城经济发展总公司发起设立“深圳华侨城实业发展股份有限公司”；（2）该项目经营范围为旅游项目的规划和经营管理（不含旅行社及酒店类）；旅游景区管理及项目制作技术服务；餐饮服务；旅游商品设计、技术开发及制作、销售（具体项目须另行申报）。凡特许经营项目须报主管部门审批。

1997 年 9 月 2 日，深圳市工商行政管理局核准了发行人设立登记。根据 1998 年 12 月 1 日深圳市工商物价信息中心提供的核准内资有限责任公司注册登记的有关资料，发行人设立时的注册号为 27937410-5，地址为深圳南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室，法定代表人任克雷，注册资本为 19200 万元，企业类型为股份有限公司（上市），经营范围为旅游商品的设计、技术开发；兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品），经营期限为 1997 年 9 月 2 日至 2047 年 9 月 2 日。

公司设立时的股权结构如下：

序号	发起人（股东）	持股数（万股）	持股比例（%）	股份类型
1	华侨城经济发展总公司	14,200	73.96	国有法人股
2	社会公众股股东	5,000	26.04	社会公众股
	合计	19,200	100.00	/

2、1998 年 12 月 31 日，公司注册资本变更、股权结构变更、注册号变更

根据广东省工商行政管理局 1997 年 10 月 30 日出具的证明，公司股东（发起人）华侨城经济发展总公司于 1997 年 10 月 22 日经核准名称变更为华侨城集团公司。

1998 年 8 月 10 日，公司召开第一届董事会第四次会议，通过《关于公司 1998 年中期利润分配预案和资本公积金转增股本预案的决议》：经深圳中华会计师事务所审计，公司 1998 年中期实现税后利润 58,401,462.55 元，按 10% 和 5% 的比例分别提取法定盈余公积金 5,840,146.26 元和公益金 2,920,073.13 元后，加上 1997 年末未分配利润 36,743,147.14 元，可供股东分配的利润为 86,384,930.30 元，公司董事会决定：（1）公司以 1998 年 6 月 30 日的总股本 192,000,000 股为基数用未分配利润按 10 股送 2 股红股，每 10 股派 0.5 元现金；共计送出 48,000,000 元，剩余 38,384,390.30 元结转下次分配。（2）公司以 1998 年 6 月 30 日的总股本 192,000,000 股为基数，用股票发行的溢价收入所形成的资本公积金实施转赠股本，每 10 股转增 6 股，共计有 115,200,000 元的资本公积金转为股本。

1998 年 9 月 15 日，公司召开 1998 年度第一次临时股东大会，审议通过了《公司 1998 年度中期利润分配及资本公积金转增股本预案》，上述预案为：公司 1998 年中期实现税后利润 58,401,462.55 元，按 10% 和 5% 的比例分别提取法定盈余公积金 5,840,146.26 元和公益金 2,920,073.13 元后，加上 1997 年末未分配利润 36,743,147.14 元，可供股东分配的利润为 86,384,930.30 元。（1）以公司 1998 年 6 月 30 日的总股本 192,000,000 股为基数用未分配利润按 10 股送 2 股红股，每 10 股派 0.5 元现金（含税），共计送出 48,000,000 元，剩余 38,384,390.30 元结转下次分配。（2）公司以 1998 年 6 月 30 日的总股本 192,000,000 股为基数，用股票发行的溢价收入所形成的资本公积金实施转赠股本，每 10 股转增 6 股，共计有 115,200,000 元的资本公积金转为股本。

1998 年 9 月 21 日，深圳市证券管理办公室出具深证办复 [1998] 75 号《关于深圳华侨城实业发展股份有限公司 1998 年度中期分红派息及资本公积金转增股本的批复》，同意公司 1998 年度中期分红派息及资本公积金转增股本方案，即以 1998 年 6 月 30 日总股本 19,200 万股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，派 0.5 元现金（含税），同时以资本公积金每 10 股转增 6 股，共送 3,840 万

股，派 960 万元（含税）转增 115,200 万股，此次送股及转增后，公司总股本为 34,560 万股。

1998 年 11 月 19 日，深圳中华会计师事务所出具股验报字（1998）第 A022 号《变更验资报告》，经审验，截至 1998 年 10 月 7 日，公司因派送红股及用资本公积转增股本共增加股本人民币 153,600,000.00 元，其中的 38,400,000.00 元为送红股，115,200,000.00 为资本公积—股本溢价转入。

1998 年 12 月 31 日，深圳市工商行政管理局核准了本次工商变更登记，本次变更后，公司注册资本为 34,560 万元，公司注册号变更为 4403011013820。

本次变更后，公司的股权结构如下：

序号	发起人（股东）	持股数（万股）	持股比例（%）	股份类型
1	华侨城集团公司	25,560	73.96	国有法人股
2	社会公众股股东	9,000	26.04	社会公众股
合计		34,560	100	/

3、2000 年 1 月 7 日，公司名称变更

2000 年 1 月 7 日深圳市工商行政管理局核准了公司名称工商变更登记并向公司核发新的营业执照。本次变更后，公司名称变更为深圳华侨城控股股份有限公司。

4、2000 年 12 月 11 日，公司注册资本变更、股权结构变更

2000 年 7 月 7 日，中国证监会出具证监公司字 [2000] 94 号《关于深圳华侨城控股股份有限公司申请配股的批复》，根据深圳证券监管办公室《关于深圳华侨城实业股份有限公司一九九九年配股增资的请示》（深证办字 [1999] 197 号）和《深证华侨城实业发展股份有限公司 1999 年度第一次临时股东大会决议》，同意公司向社会公众股股东配售 2,700 万股。

2000 年 9 月 11 日，深圳中天会计师事务所出具股验报字 [2000] 第 A027 号《变更验资报告》，经审验，截至 2000 年 9 月 11 日，公司因实施 1999 年度配股方案，收到股东增加投入的资本人民币 238,080,958.13 元，增加的资本中包括股本人民币 27,000,000.00 元，资本公积金人民币 210,223,528.84 元，与上述投入资本相关的资产总额为人民币 238,080,958.13 元，其中货币资金人民币 238,080,958.13 元。

2000 年 10 月 10 日，公司召开 2000 年度第一次临时股东大会，通过如下决议：（1）表决通过了《关于公司与华侨城集团公司置换部分资产的提案》；（2）选举产生公司第二届董事会，获选公司董事为：任克雷、张整魁、聂国华、陈剑、刘平春、翦迪岸、董喜生、高军、肖冰、曹远征、叶林；（3）选举产生公司第二届监事会，获选公司监事为：董亚平、冯秋英、刘升勇、李珂晖、古诗韵；（4）表决通过了《关于修改公司章程的提案》。公司章程的有关条款将修改为如下内容：第六条 公司注册资本为人民币 37,260 万元；第二十条 公司经批准发行的普通股 19,200 万股，成立时向发起人华侨城集团公司（原华侨城经济发展总公司）发行 14,200 万股。公司经 1998 年度中期分红派息及资本公积金转增股本后，每 10 股送 2 股红股，每 10 股用资本公积金转增 6 股，总股本增至 34,560 万股。华侨城集团公司持有 25,560 万股。公司经批准实施 1999 年度增资配股后，社会公众股每 10 股配 3 股，华侨城集团公司经批准放弃全部配股，总股本增至 37,260 万股。华侨城集团现持有 25,560 万股，占公司已发行普通股总数的 68.60%；第二十一条 公司的股本结构为：普通股 37,260 万股，其中发起人持有 25,560 万股，境内公众持有 11,700 万股；第九十六条 董事会由十一名董事组成，设董事长一人，副董事长二人，独立董事二人。

2000 年 12 月 11 日，深圳市工商行政管理局核准了本次工商变更登记并颁发新的营业执照。本次变更后公司注册资本为 37,260 万元。

本次变更后，公司的股权结构如下：

序号	发起人（股东）	持股数（万股）	持股比例（%）	股份类型
1	华侨城集团公司	25,560	68.60	国有法人股
2	社会公众股股东	11,700	31.40	社会公众股
合计		37,260	100.00	/

5、2001 年 8 月 23 日，公司注册资本变更、股权结构变更

2001 年 5 月 10 日，公司召开 2000 年度股东大会，通过如下事项：（1）通过了公司 2000 年度董事会工作报告；（2）通过了公司 2000 年度监事会工作报告；（3）通过了公司 2000 年度报告；（4）通过了公司 2000 年度利润分配方案和资本公积金转增股本方案：经深圳中天勤会计师事务所审计，公司本年度实现净利润 85,710,859.25 元，分别按 10% 和 5% 的比例提取法定盈余公积金

8,571,085.93 元和法定公益金 4,285,542.96 元后，加上年初未分配利润 4,729,790.7 元，本年度可供股东分配的利润为 77,584,021.06 元。公司 2000 年度利润分配和资本公积金转增股本预案为：由于公司新年度投资项目的资金需求较大，对本年度利润不进行分配，本年度可供股东分配利润用于“波托菲诺”旅游度假地产综合项目；以 2000 年 12 月 31 日的总股本 372,600,000 股为基数，用资本公积金向全体股东按每 10 股转增 2 股；（5）通过关于修改公司章程的提案：拟将公司章程修改如下：第二十条修改为：“……………公司经批准实施 1999 年度增资配股后，社会公众股每 10 股配 3 股，华侨城集团公司经批准放弃全部配股，总股本增至 37,260 万股。公司经 2000 年度资本公积金转增股本后，每 10 股用资本公积金转增 2 股，总股本增至 44,712 万股。华侨城集团公司现持有 30,672 万股，占公司已发行普通股总数的 68.60%；第二十一条 公司现有的股本结构为：普通股 44,712 万股，其中发起人持有 30,672 万股，境内公众持有 14,040 万股。”

根据深圳证券交易所 2001 年 5 月 31 日出具的《深圳证券结算公司个股（A 股）股份结构表》，截至 2001 年 5 月 31 日，公司总股份 44,712 万股，其中国有股 8,920,800 股，法人股 297,799,200 股，社会公众股 140,329,800 股，内部职工股 70,200 股。

2001 年 7 月 4 日，深圳中天勤会计师事务所有限公司出具股验报字[2001]第 B-070 号《变更验资报告》，经审验，截至 2001 年 7 月 4 日，公司因实施 2000 年度公积金转增股本方案，转增后共增加股本人民币 74,520,000.00 元，全部为资本公积—股本溢价转入。

2001 年 8 月 23 日，深圳市工商行政管理局核准了公司本次注册资本工商变更登记并颁发新的营业执照。本次变更后公司注册资本为 44,712 万元。

本次变更后公司股权结构如下：

序号	发起人（股东）	持股数（万股）	持股比例（%）	股份类型
1	华侨城集团公司	30,672	68.60	国有法人股
2	社会公众股股东	14,040	31.40	社会公众股
合计		44,712	100.00	/

6、2003 年 6 月 27 日，公司法定代表人变更、注册资本变更、股权结构变更

2003 年 4 月 17 日，公司全体董事一致通过如下决议：接受任克雷先生的辞呈，并选举张整魁先生为公司董事长，任克雷先生为公司副董事长。根据公司章程，公司董事长为公司法定代表人。

2003 年 4 月 18 日，公司召开 2002 年度股东大会，表决通过了如下事项：

（1）《公司 2002 年度年度报告》及摘要；（2）《公司 2002 年度董事会工作报告》；（3）《公司 2002 年度监事会工作报告》；（4）《公司 2002 年度财务决算报告及财务情况说明》；（5）《关于公司 2002 年度利润分配和资本公积金转增股本方案及相应修改公司章程的决议》：经信永中和会计师事务所审计，公司 2002 年度实现净利润 270,241,171.27 元，分别按 10%和 5%的比例提取法定盈余公积金 27,024,117.13 元和法定公益金 13,512,058.56 元，加上年初未分配利润 109,895,613.82 元，本年度可供股东分配的利润为 339,600,609.40 元，为保证公司的持续稳定发展，实施公司做大做强旅游主业战略，满足投资和经营运作的资金需求，回报公司股东，根据《公司章程》的规定，公司 2002 年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以公司 2002 年 12 月 31 日的总股本 447,120,000 股为基数，每 10 股送 6 股红股，每 10 股派现金人民币 1.5 元（含税），以资本公积金每 10 股转增 2 股，共派现金人民币 67,068,000.00 元；公司 2002 年度利润分配及资本公积金转增股本方案实施后，公司总股本将发生变动，对公司章程相应修改如下：第六条修改为：“公司注册资本为人民币 804,816,000 元。”第二十条修改为：“……………公司经批准实施 1999 年度增资配股后，社会公众股每 10 股配 3 股，华侨城集团公司经批准放弃全部配股，总股本增至 37,260 万股。华侨城集团公司持有 25,560 万股。”公司经 2000 年度资本公积金转增股本后，以资本公积金每 10 股转增 2 股，总股本增至 44,712 股。华侨城集团公司持有 30,672 万股。公司经 2002 年度利润分配和资本公积金转增股本后，每 10 股送 6 股红股，以资本公积金每 10 股转增 2 股，总股本增至 804,816,000 股。华侨城集团公司持有 552,096,000 股。第二十一条修改为：公司现有的股本结构为：普通股 804,816,000 股，其中发起人持有 552,096,000 股，境内公众持有 252,720,000 股。

2003 年 4 月 28 日，深圳信永中和会计师事务所有限公司出具深信永验 B 字 [2003] 第 020 号，经审验，截至 2003 年 4 月 28 日，公司已增加注册资本人民币 35,769.60 万元，变更后的累计注册资本实收金额为人民币 80,481.60 万元。

2003 年 6 月 27 日，深圳市工商行政管理局核准了本次注册资本、法定代表人变更登记并颁发新的营业执照。本次变更后公司的注册资本为人民币 80,481.60 万元，法定代表人为张整魁。

本次变更后公司的股权结构如下：

序号	发起人（股东）	持股数（万股）	持股比例（%）	股份类型
1	华侨城集团公司	55,209.60	68.60	国有法人股
2	社会公众股股东	25,272.00	31.40	社会公众股
合计		80,481.60	100.00	/

7、2003 年 11 月 24 日，公司注册资本变更、股权结构变更

2003 年 7 月 21 日，公司召开 2003 年度第一次临时股东大会，表决通过了如下事项：（1）《关于修改公司章程的提案》；（2）《关于增选公司董事和独立董事的提案》：增选董事候选人郑凡，增选独立董事候选人伊志宏、李罗力、王韬；（3）《关于投资设立深圳林海云天实业有限公司的提案》。

2003 年 8 月 8 日，公司全体董事一致通过《关于 2003 年半年度利润分配及资本公积金转增股本预案的决议》，经信永中和会计师事务所审计，公司 2003 年半年度实现净利润 161,440,289.46 元，公司董事会一致决议如下：（1）公司 2003 年半年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：公司 2003 年半年度不进行利润分配，以公司现有总股本 804,816,000 股为基数，向全体股东以资本公积金每 10 股转增 3 股，转增后总股本将增至 1,046,260,800 股；（2）公司 2003 年度半年度利润分配和资本公积金转增股本预案如获准实施，公司总股本将发生变动，拟对公司章程作出相应修改。

2003 年 9 月 23 日，公司召开 2003 年度第二次临时股东大会，会议表决通过如下事项：（1）《关于公司 2003 年半年度利润分配及资本公积金转增股本预案及相应修改公司章程的提案》；（2）《关于公司董事会换届选举的提案》，当选的董事会成员有张整魁、任克雷、聂国华、郑凡、陈剑、翦迪岸、刘平春、董喜生、吴斯远、蔚青、曹远征、叶林、李罗力、伊志宏、王韬；（3）《关于

公司监事会换届选举的提案》，当选的监事会成员有董亚平、王如泉、蒙永峰；（4）《关于为董事、监事和高管人员购买保险的提案》；（5）《关于在董事会下设委员会的提案》；（6）《关于为独立董事发放津贴的提案》；（7）《关于修改公司部分可转债发行条款的提案》。

2003 年 10 月 23 日，深圳信永中和会计师事务所出具深信永验 B 字[2003] 第 029 号《验资报告》，经审验，截至 2003 年 10 月 23 日，公司已增加注册资本人民币 24,144.48 万元，变更后的累计注册资本实收金额为人民币 104,626.08 万元。

2003 年 11 月 24 日，深圳市工商行政管理局核准了公司本次变更登记并颁发新的营业执照。本次变更后，公司的注册资本为人民币 104,626.08 万元。

本次变更后公司的股权结构如下：

序号	发起人（股东）	持股数（万股）	持股比例（%）	股份类型
1	华侨城集团公司	71,772.48	68.6	国有法人股
2	社会公众股股东	32,853.60	31.4	社会公众股
合计		104,626.08	100.00	/

8、2004 年 7 月 30 日，公司经营范围变更

2004 年 4 月 7 日，公司召开第三届董事会第二次会议，会议通过如下事项：

（1）公司 2003 年年度报告和摘要；（2）公司 2003 年年度利润分配和资本公积金转增股本预案；不进行利润分配，也不进行资本公积金转增；（3）公司 2003 年度董事会工作报告和总裁工作报告；（4）公司 2003 年度财务决算；（5）关于更换董事的议案：因副董事长聂国华先生已退休，公司董事会决定接受其辞去董事职务的请求，提名姚军先生为董事候选人，任期至 2006 年 9 月。独立董事一致认为姚军先生具备公司董事的任职资格；（6）关于选举公司副董事长的决议：公司董事会选举董事刘平春先生为公司副董事长；（7）关于董事会专门委员会委员人选的决议：董事会一致决定：张整魁先生任董事会战略委员会主任委员（召集人），任克雷先生、陈剑先生、翦迪岸先生、刘平春先生、曹远征先生、李罗力先生为委员。叶林先生任董事会提名委员会主任委员（召集人），张整魁先生、任克雷先生、刘平春先生、曹远征先生、李罗力先生、王韬先生为委员。伊志宏女士任董事会审计委员会主任委员（召集人），郑凡先生、翦迪岸先生、

蔚青先生、叶林先生、李罗力先生、王韬先生为委员。曹远征先生任董事会薪酬与考核委员会主任委员（召集人），张整魁先生、任克雷先生、郑凡先生、叶林先生、伊志宏女士、王韬先生为委员。以上各委员会委员任期均至 2006 年 9 月；

（8）关于收购深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司股权的议案；（9）关于聘任高管人员的决议：经公司总裁提名，聘任吴斯远先生为公司副总裁；（10）关于为深圳华侨城三洲投资有限公司提供贷款担保的决议；（11）关于公司申请银行授信额度的决议；（12）关于修改公司章程的议案：同意公司将公司章程第十三条修改为：第十三条 经深圳市工商行政管理局核准，公司的经营范围是：兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；非特许经营商品的批发、零售业务；设备进、出口业务；从事旅游景区、旅游项目及其配套设施的经营、开发与规划设计；经营、设计与加工旅游用品、首饰、工艺品（不含金银制品）；经营酒店、餐饮；园林、花木的经营、设计及开发；文艺演出、培训，文艺活动策划，舞台美术设计、制作，演出服装道具制作，组织文化艺术交流活动，承办展览、展销会；旅游景区雕塑等艺术品的设计、制作；国内外旅游业务代理与咨询；科技开发；（13）关于变更公司经营范围的议案：同意公司将经营范围变更为：经深圳市工商行政管理局核准，公司的经营范围是：兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；非特许经营商品的批发、零售业务；设备进、出口业务；从事旅游景区、旅游项目及其配套设施的经营、开发与规划设计；经营、设计与加工旅游用品、首饰、工艺品（不含金银制品）；经营酒店、餐饮；园林、花木的经营、设计及开发；文艺演出、培训，文艺活动策划，舞台美术设计、制作，演出服装道具制作，组织文化艺术交流活动，承办展览、展销会；旅游景区雕塑等艺术品的设计、制作；国内外旅游业务代理与咨询；科技开发（注：公司章程记载的经营范围与深圳市工商行政管理局最终核准的经营范围有差异，以工商行政管理局核准的为准）；（14）关于公司成立研究发展部的决议。

2004 年 5 月 10 日，公司召开 2003 年度股东大会，会议表决通过了如下事项：（1）《公司 2003 年年度报告及摘要》；（2）《公司 2003 年年度利润分配和资本公积金转增股本方案》；（3）《公司 2003 年度董事会工作报告》；（4）《公司 2003 年度监事会工作报告》；（5）《公司 2003 年度财务决算》；（6）

《关于更换公司董事的决议》（选举姚军先生为公司董事）；（7）《关于更换公司监事的决议》（选举王晓雯女士为公司监事，免去蒙永峰先生监事）；（8）《关于收购深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司股权的决议》；（9）《关于修改公司章程的决议》。

2004 年 7 月 30 日，深圳市工商行政管理局核准了上述经营范围变更登记并颁发新的营业执照，变更后公司的经营范围为旅游商品的设计、技术开发；兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务；在南山区华侨城内杜鹃山西侧建设和经营欢乐谷旅游景区及其配套设施：包括主题公园项目（环园小火车、小小公园、卡通城、竞技场、地道战场、遥控赛车场、怪楼、丛林漂流河、休闲间、反斗战舰、森林攀营地、体能测试馆、木偶剧场、超常尺度儿童玩具区）、餐饮、旅游产品的零售业务。建造、经营四维动感馆。增加：从事旅游景区的策划，文艺演出及艺术策划，园林花木、舞台美术的设计及摄影业务，在景区内经营青年旅馆、机动车停车场。增加：矿山车、水上表演活动、金矿小镇、淘金营地、淘金河、魔幻剧场、金矿听音室、激流勇进、天旋地转、飓风眼、泡泡球馆、激光碰碰车、益智游戏项目、悬挂式过山车、转转盘、对话喷泉、救火队游戏、丛林狩猎、特技馆、得意观光塔、鬼屋、海滩休闲项目、迷你高尔夫。

9、2005 年 10 月 19 日，公司注册资本变更、股权结构变更

2005 年 8 月 30 日，公司召开 2005 年第一次临时股东大会，审议通过了如下事项：（1）《投资成都天府华侨城项目的议案》；（2）《增加公司注册资本的议案》：经中国证监会证监发行字〔2003〕143 号文件核准，公司于 2003 年 12 月 31 日向社会公开发行 4 亿元可转换公司债券（以下简称：侨城转债）。侨城转债自 2004 年 7 月 1 日起开始转换为公司发行的 A 股股票。公司 A 股股票（华侨城 A）自 2005 年 1 月 31 日至 2005 年 3 月 8 日，连续 20 个交易日的收盘价高于当期转股价格（6.15 元/股）的 30%，即 8.00 元/股。根据《可转债公司债券管理暂行办法》、《上市公司发行可转换公司债券实施办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所可转换公司债券上市、交易、清算、转股和兑付实施规则》有关规定和公司的《可转换公司债券募集说明书》约定（在侨城转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日

高于当期转股价的 30%，则公司有权以面值加当年利息的价格赎回全部或部分未转换股份的可转债。）及本公司第三届董事会第八次临时会议决议，公司决定行使侨城转债赎回权，将赎回日之前未转股的侨城转债全部赎回。2005 年 4 月 22 日，公司对未转股的侨城转债进行赎回，即日起侨城转债停止交易。2005 年 4 月 29 日，侨城转债被深圳证券交易所摘牌。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 2005 年 4 月 29 日提供的数据，侨城转债共转股 64,944,442 股。因侨城转债转股导致公司股本发生变化，公司总股本由 1,046,260,800 股增至 1,111,205,242 股，拟将公司注册资本由人民币 1,046,260,800 元，变更登记为 1,111,205,242 元。（3）《修改公司章程的议案》。

2005 年 7 月 5 日，深圳德明会计师事务所有限责任公司出具深德明验字 [2005] B005 号《验资报告》，经审验，公司可转换公司债券持有人在转股期间（2004 年 7 月 1 日至 2005 年 4 月 22 日）将持有的可转换公司债券账面价值人民币 399,409,600.00 元，按每股 6.15 元的价格转为公司股份 64,944,442 股（每股面值 1 元），增加了公司股本 64,944,442 元，截至 2005 年 4 月 22 日，变更后的累计注册资本实收金额为人民币 1,111,205,242 元。

2005 年 10 月 19 日，深圳市工商行政管理局核准了本次工商变更登记并颁发新的营业执照，本次变更后公司的注册为 111,120.5242 万元。

本次变更后公司的股权结构如下：

序号	发起人（股东）	持股数（万股）	持股比例（%）	股份类型
1	华侨城集团公司	71,772.48	64.59	国有法人股
2	社会公众股股东	39,348.04	35.41	社会公众股
合计		111,120.52	100.00	/

10、2006 年 3 月 15 日，法定代表人变更

2006 年 3 月 9 日，公司召开第三届董事会第十三次临时会议，与会董事审议并一致通过如下事项：（1）鉴于公司现任董事长张整魁先生已经退休，董事会一致选举刘平春先生为公司第三届董事会董事长，任期至 2006 年 9 月；（2）鉴于刘平春先生已被国务院国资委任命为华侨城集团公司副总裁，不再符合中国证监会规定的担任公司总裁的条件，董事会一致决议聘任姚军先生担任公司总裁，任期至 2006 年 9 月。

根据公司章程，董事长为公司法定代表人。

2006 年 3 月 15 日，深圳市工商行政管理局核准了本次工商变更登记并颁发新的营业执照，本次变更后公司法定代表人为刘平春。

11、2006 年 8 月 2 日，经营范围变更

2006 年 3 月 27 日，公司全体董事一致通过如下决议：（1）同意公司按照《上市公司章程指引（2006 年）》的具体内容，对目前执行的经 2005 年第一次临时股东大会审议通过的《公司章程》进行全面修订；（2）同意蔚青先生不再担任公司董事，提名高军先生担任公司董事，任期至 2006 年 9 月。

2006 年 4 月 30 日，公司召开 2005 年度股东大会，审议通过如下事项：（1）公司 2005 年年度报告；（2）关于全面修订公司章程的议案；（3）公司 2005 年度利润分配议案；（4）公司 2005 年度董事会工作报告；（5）公司 2005 年度监事会工作报告；（6）关于更换公司董事的议案；（7）关于公司 2006 年度对外担保的议案；（8）关于公司 2006 年度日常性关联交易的议案；（9）关于公司募集资金使用管理办法的议案；（10）关于成都华侨城公司和上海华侨城公司股权托管的议案；（11）前次募集资金使用情况的说明。

修改后的公司章程经营范围变更为：投资；兴办实业；对旅游及其关联产业的开发、经营及管理输出；国内商业，进出口业务（注：公司章程记载的经营范围与深圳市工商行政管理局最终核准的经营范围有差异，以工商行政管理局最终核准的为准）。

2006 年 8 月 2 日，深圳市工商行政管理局核准了公司本次经营范围变更登记并颁发新的营业执照，本次变更后公司的经营范围为：旅游及其关联产业的投资和管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

12、2008 年 4 月 10 日，注册资本变更、股权结构变更、注册号变更

根据国务院国有资产管理委员会产权管理局 2005 年 12 月 20 日通过的《深圳华侨城控股股份有限公司股权分置改革国有股股权管理备案表》，公司基本情况为：公司总股本 1,111,205,242 股，流通股数量 393,480,442 股，国有股东名称

为华侨城集团公司，持股数量为 728,324,843 股，持股比例为 65.54%（注：此处原文应有误，华侨城集团公司持股数量应为 71,772.48 万股，持股比例为 64.59%）。股权分置改革方案的主要内容：（1）对价安排：华侨城集团作为华侨城 A 的唯一非流通股股东，为获得所持非流通股份的上市流通权，拟向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股赠送 2.8 股股份；（2）股本权证计划：华侨城 A 拟向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 10:3.8 的比例免费派发百慕大式认股权证，共计 149,522,568 份，每份认股权证可以在行权日以 7 元的价格，认购公司 1 股新发的股份。同时，公司向管理层及主要业务骨干定向发行 5,000 万份认股权证，该部分认股权证暂委托华侨城集团代为持有，若在权证有效期内未能实施，则该部分权证有华侨城集团决定是否行权。向管理层及主要业务骨干发放的权证与向流通股股东发放的权证的行权价格一致；（3）其他需要说明的事项：华侨城集团计划在华侨城 A 完成股权分置改革后，通过华侨城 A 这一资本平台，积极推进华侨城集团的主营业务整合上市工作；（4）非流通股股东承诺事项。

2005 年 12 月 22 日，国务院国资委向华侨城集团公司出具国资产权[2005]1565 号《关于深圳华侨城控股股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，就深圳华侨城控股股份有限公司股权分置改革涉及的国有股权管理有关问题批复如下：根据深圳华侨城控股股份有限公司股权分置改革方案，此次股权分置改革完成后，公司总股本仍为 111,120.5242 万股，华侨城集团公司共持有国有股 62,111.8331 万股，占总股本的 55.9%，其中通过此次股权分置改革获得流通权的股份 60,755.0276 万股，占总股本的 54.67%；通过证券市场收购持有的流通股 1,356.8055 万股，占总股本的 1.23%。

2005 年 12 月 26 日，公司召开 2005 年第三次临时股东大会，审议通过了《深圳华侨城控股股份有限公司股权分置改革对价安排及非流通股股东承诺事项的议案》及《深圳华侨城控股股份有限公司发行认股权证的议案》。

2006 年 4 月 26 日，公司召开第三届董事会第十五次临时会议，审议通过如下事项：（1）审议通过《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》。会议审议了公司董事会薪酬与考核委员会提交的《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》（简称《计划》），具体如下：公司于 2005 年第三次临时股东

大会暨相关股东会议已审议通过了《深圳华侨城控股股份有限公司发行认股权证的议案》。公司拟向管理层及主要业务骨干定向发行 5,000 万份认股权证，每份认股权证可以在行权日以 7 元的价格，认购公司 1 股新发的股份，权证存续期为自权证上市之日起 12 个月。2006 年 1 月 1 日，中国证监会《上市公司股权激励管理办法（试行）》（简称《办法》）正式发布实施。为进一步完善公司治理结构，进一步健全激励与约束机制，有利于公司的持续稳定发展，对照《办法》的要求，公司拟将管理层和义务骨干定向发行认股权证的计划改为限制性股票激励计划。公司将以发行新股的方式，向激励对象授予 5,000 万股限制性股票，限制性股票的授予价格为 7 元 / 股，本限制性股票激励计划的存续期为 6 年，包括禁售期 2 年、限售期 4 年；（2）审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理本次限制性股票激励计划有关事项的提案》。

2006 年 5 月 29 日，中国证监会上市公司监管部出具上市部函 [2006] 049 号《关于深圳华侨城控股股份有限公司股权激励计划的意见》，经审核，对公司的限制性股票激励计划提交股东大会审议无异议。

2006 年 6 月 23 日，公司召开 2006 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》及《关于提请股东大会授权董事会办理本次限制性股票激励计划有关事项的提案》。

2006 年 11 月 15 日，中国证监会出具证监发行字 [2006] 125 号《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司发行认股权证的通知》，核准公司公开发行 149,522,568 份认股权证。

2007 年 9 月 21 日，深圳大华天诚会计师事务所出具深华验字 [2007] 94 号《验资报告》，根据公司 2006 年第三届第十六次临时董事会决议、2006 年第一次临时股东大会决议以及修改后章程的规定，并经中国证监会上市部函 [2006] 049 号关于《深圳华侨城控股股份有限公司股权激励计划的意见》的批准，以限制性股票激励的方式向公司董事（不包括独立董事）、高级管理人员和主要业务骨干（共 130 人）发行限制性股票，共计人民币普通股（A 股）50,000,000.00 股。经向激励对象配售最终确定发行限制性人民币普通股（A 股）50,000,000.00 股，每股面值 1 元，该股票的授予价格为每股 7 元，变更后的注册资本为人民币 1,161,205,242.00 元。经审验，截至 2007 年 9 月 20 日，公司募集货币资金共计

人民币 350,000,000.00 元（人民币：叁亿伍千万元），扣除与发行有关的费用人民币 162,000.00 元（人民币：壹拾陆万贰仟元），公司实际募集到货币资金净额为人民币 349,838,000.00 元（人民币叁亿肆仟玖佰捌拾叁万捌仟元），其中计入股本人民币 50,000,000.00 元（人民币：伍仟万元），计入资本公积人民币 299,838,000.00 元（人民币贰亿玖仟玖佰捌拾叁万捌仟元）。截至 2007 年 9 月 20 日，变更后的累计注册资本为人民币 1,161,205,242.00 元，实收资本为人民币 1,161,205,242.00 元。

2007 年 12 月 7 日，深圳大华天诚会计师事务所出具深华验字 [2007] 144 号《验资报告》，根据公司 2005 年 12 月 26 日召开的 2005 年第三届临时股东大会决议以及修改后章程的规定，并经中国证监会证监发行字 [2006] 125 号《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司发行认股权证的通知》的批准，同意公司公开发行 149,522,568 份认股权证。公司于 2006 年 11 月 21 日向股权分置改革方案实施股权登记日（2006 年 1 月 5 日）登记在册的全体流通股股东以 10:3.8 的比例派发 149,522,568 份存续期为 12 个月（权证存续终止日 2007 年 11 月 23 日）的百慕大式认股权证。该权证的标的证券为发行面值为人民币 1 元的普通股 A 股，行权期为存续期的最后 5 个交易日（即 2007 年 11 月 19 日至 2007 年 11 月 23 日），行权价格为每股 7 元（因 2007 年 5 月 23 日分红派息，根据相关规定对认股权证行权价格调整后行权价格变更为 6.958 元），行权比例为 1: 1，即 1 份认股权证可以认购 1 股标的证券。截至 2007 年 11 月 23 日成功行权 149,338,821 份，相应增加人民币普通股（A 股）149,338,821 股，每股面值为人民币 1 元，行权价格为每股人民币 6,958 元。变更后的注册资本为人民币 1,310,544,063.00 元。经审验，截至 2007 年 11 月 28 日，公司已成功发行的权证共募集货币资金人民币 1,039,099,510.70 元（人民币：拾亿叁仟玖佰零玖万玖仟伍佰壹拾元柒角），扣除与行权有关的费用人民币 10,999,338.82 元（人民币：壹仟零玖拾壹万玖仟叁佰叁拾捌元捌角贰分），公司实际募集到货币资金净额为人民币 1,028,180,171.88 元（人民币：拾亿贰仟捌佰壹拾捌万零壹佰柒拾壹元捌角捌分），其中计入股本人民币 149,338,821.00 元（人民币：壹亿肆仟玖佰叁拾叁万捌仟捌佰贰拾壹元），计入资本公积人民币 878,841,350.88（人民币：捌亿柒仟捌佰捌

拾肆万壹仟叁佰伍拾元捌角捌分）。截至 2007 年 11 月 28 日，变更后的累计注册资本为人民币 1,310,544,063.00 元，实收资本为人民币 1,310,544,063.00 元。

2008 年 3 月 28 日，公司召开 2007 年度股东大会，审议通过了如下事项：

（1）公司 2007 年年度报告；（2）关于公司 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本议案；（3）公司 2007 年度董事会工作报告；（4）公司 2007 年度监事会工作报告；（5）关于公司 2008 年度为控股子公司提供担保额度的议案；（6）关于公司 2008 年度日常性关联交易的议案；（7）关于制订公司独立董事制度的议案；（8）关于续聘会计师事务所的议案；（9）关于修订公司章程的议案：鉴于公司在 2007 年 9 月和 11 月，分别实施了限制性股票的授予及认股权证的行权，导致公司注册资本由 1,111,205,242.00 元变更为 1,310,544,063.00 元，总股本由 1,111,205,242 股变更为 1,310,544,063 股，因公司拟实施 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本预案，对公司章程修改如下：原章程第一章第 1.6 款为：“1.6 公司注册资本为人民币 1,111,205,242 元。”现修改为“1.6 公司注册资本为人民币 2,621,088,126.00 元。”；原章程第三章第 3.1.7 款为：“3.1.7 公司总股本为 1,111,205,242 股，全部为普通股。”现修改为“3.1.7 公司总股本为 2,621,088,126 股，全部为普通股。”；其他条款不变；（10）公司 2007 年度独立董事工作报告。

2008 年 6 月 10 日，大信会计师事务所有限公司出具大信验字（2008）第 0019 号《验资报告》，公司原注册资本为人民币 1,310,544,063.00 元，根据公司 2007 年年度股东大会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本人民币 1,310,544,063.00 元，由资本公积转增股本，转增基准日期为 2008 年 4 月 10 日，变更后的注册资本为人民币 2,621,088,126.00 元。经审验，截至 2008 年 4 月 10 日，公司已将资本公积 1,310,544,063.00 元转增股本，变更后的注册资本为人民币 2,621,088,126.00 元，累计实收资本（股本）人民币 2,621,088,126.00 元。

2008 年 4 月 10 日，深圳市工商行政管理局核准了公司注册资本变更登记并颁发新的营业执照，本次变更后公司注册资本为 262,108.8126 万元。

本次变更后公司的股权结构如下：

序号	股份分类情况	持股数（万股）	持股比例（%）
1	无限售条件的流通股	130,598.7572	49.83

2	有限售条件的流通股	131,510.0554	50.17
	合计	262,108.8126	100.00

13、2010 年 3 月 30 日，注册资本变更、股权结构变更、法定代表人变更

2009 年 6 月 24 日，公司召开 2009 年第二次临时股东大会，表决通过如下事项：（1）关于公司非公开发行股份购买资产符合相关法律法规规定的提案；

（2）以特殊决议方式逐项审议关于发行股份购买资产暨关联交易的具体方案的提案；（3）关于深圳华侨城控股股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）的提案；（4）关于公司与华侨城集团签订发行股份购买资产协议的提案；（5）关于非关联股东同意华侨城集团免于发出要约的提案；（6）关于授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的提案；（7）关于终止公开发行股票方案的提案。

2009 年 10 月 14 日，中国证监会出具证监许可 [2009] 1083 号《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团公司发行股份购买资产的批复》，核准公司向华侨城集团公司发行 486,389,894 股股份购买相关资产。

2010 年 1 月 8 日，公司职工大会选举郭金担任公司职工监事。

2010 年 1 月 21 日，公司召开 2010 年第一次临时股东大会，审议通过如下事项：（1）关于选举公司第五届董事会董事和独立董事的提案，以累计投票制的方式选举任克雷、郑凡、董亚平、刘平春、陈剑为公司第五届董事会董事，选举杜胜利、赵留安、曹远征、谢家瑾和韩小京为公司第五届董事会独立董事；（2）关于选举公司第五届监事会监事的提案，以累积投票的方式选举苏征为公司第五届监事会监事；（3）《关于修改公司章程的提案》。

2010 年 1 月 21 日，公司董事会作出如下决议：（1）公司第五届董事会设董事长 1 名，副董事长 2 名，选举任克雷担任公司董事长，郑凡和董亚平担任副董事长；（2）同意聘请刘平春担任公司总裁，任期为三年。

根据公司章程，董事长为法定代表人。

2010 年 3 月 16 日，中瑞岳华会计师事务所有限公司出具中瑞岳华验字[2010]第 056 号《验资报告》，截至 2009 年 11 月 4 日，控股股东华侨城集团公司已将其持有的深圳华侨城房地产有限公司 60% 权益、深圳市华侨城投资有限公司 51%

权益、泰州华侨城有限公司 20% 权益、上海华侨城投资发展有限公司 25% 权益、成都天府华侨城实业发展有限公司 2% 权益、深圳市华侨城酒店集团有限公司 82% 权益、深圳市华侨城国际酒店管理有限公司 20% 权益、香港华侨城有限公司 100% 权益、深圳华侨城国际传媒有限公司 20% 权益、深圳市华侨城物业管理有限公司 45% 权益、深圳华侨城水电有限公司 100% 权益、深圳市华中发电有限公司 71.83% 权益转入公司，认购公司本次非公开发行的股份 486,389,894 股，发行总金额为 7,373,670,793.04 元，扣除财务顾问费用、律师费用、注册会计师费用、评估费用等发行费用 47,760,861.71 元，公司实际增加股东权益为人民币 7,325,909,931.33 元，其中，股本为 486,389,894.00 元，资本公积为人民币 6,839,520,037.33 元。截至 2009 年 11 月 4 日，变更后的累计注册资本为人民币 3,107,478,020.00 元，股本为人民币 3,107,478,020.00 元。

2010 年 3 月 30 日，深圳市市场监督管理局核准了本次工商变更登记及董事、高管备案并颁发新的营业执照，本次变更后公司的注册资本为 310,747.802 万元，法定代表人为任克雷。

本次变更后公司的股权结构如下：

序号	股份分类情况	持股数（万股）	持股比例（%）
1	无限售条件的流通股	133715.3267	43.03
2	有限售条件的流通股	177032.4753	56.97
	合计	310747.8020	100

14、2010 年 6 月 8 日，经营范围变更、公司名称变更

2010 年 5 月 14 日，公司召开 2009 年度股东大会，审议通过了如下事项：

（1）《公司 2009 年年度报告》；（2）《公司 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》；（3）《公司 2009 年度董事会工作报告》；（4）《公司 2009 年度监事会工作报告》；（5）《公司 2009 年度独立董事工作报告》；（6）《关于公司 2010-2011 年度为控参股公司提供担保的提案》；（7）《关于公司 2010 年度日常性关联交易的提案》；（8）《关于增补公司第五届监事会监事的提案》，根据监事会提名，增加叶向阳为公司股东监事；（9）《关于续聘会计师事务所的提案》；（10）《关于变更公司名称的提案》，根据董事会提议，将公司中文名称“深圳华侨城控股股份有限公司”变更为“深圳华侨城股份有限公司”，英

文名称相应由“Shenzhen Overseas Chinese Town Holding Company”变更为“Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd”；（11）《关于全面修订公司章程的提案》，其中将公司经营范围修改为：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产、酒店开发经营；自有物业租赁；向金融保险行业投资；商贸、餐饮、娱乐业经营和管理；文化活动的组织策划；文化艺术、会议展览服务；旅游项目策划、设计；旅游信息服务；旅游工艺品制作与销售。投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。（具体经营范围以政府工商登记部门批准的为准）；（12）《关于制定独立董事薪酬标准的提案》；（13）《关于提高公司董事、监事和高级管理人员责任保险标准的提案》。

2010年6月8日，深圳市市场监督管理局核准了公司本次名称及经营范围变更并颁发新的营业执照，本次变更后公司名称为深圳华侨城股份有限公司，经营范围为旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工艺品的销售。投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

15、2011年12月2日，注册资本变更、股权结构变更

2011年3月25日，公司召开2010年年度股东大会，审议通过如下事项：

（1）《关于公司2010年年度报告的提案》；（2）《关于公司2010年年度利润分配及资本公积金转增股本的提案》：经审计，2010年度母公司实现净利润1,472,271,649.40元，2010年末母公司实际可供股东分配的利润为2,031,062,396.99元，母公司2010年度资本公积金余额为4,052,352,187.91元，公司董事会提出2010年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：公司以2010年12月31日的总股本3,107,478,020.00股为基数，向全体股东按10:5的比例送股、按10:3的比例用资本公积金转增资本，并每10股派发现金红利0.6元（含税），合计派发现金股利186,448,681.20元，如实施上述利润分配，公司总股本将由3,107,478,020股增加至5,593,460,436股；（3）《关于公司2010年度董事

会工作报告的提案》；（4）《关于公司 2010 年度监事会工作报告的提案》；（5）《公司 2010 年度独立董事工作报告》；（6）《关于公司 2011-2012 年度申请银行授信额度的提案》；（7）《关于公司 2011-2012 年度向华侨城集团公司申请委托借款额度的提案》；（8）《关于公司及控股子公司 2011-2012 年度为控参股公司提供担保的提案》；（9）《关于公司 2011 年日常性关联交易的提案》；（10）《关于续聘会计师事务所的提案》；（11）《关于修订公司章程的提案》。

2011 年 9 月 9 日，公司召开 2011 年第一次临时股东大会，审议通过了如下事项：（1）关于修订《深圳华侨城股份有限公司章程的提案》：原章程第一章第六条修改为：公司注册资本为人民币 5,593,460,436 元；原章程第三章第十九条修改为：公司股份总数为 5,593,460,436 股，全部为普通股；其他条款不变；（2）《关于聘任独立董事的提案》：增补唐军为公司独立董事；（3）《关于华侨城集团公司对深圳市华侨城国际酒店管理有限公司增资的提案》

2011 年 9 月 9 日，中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）出具中瑞岳华验字 [2011] 第 137 号《验资报告》，截至 2011 年 9 月 9 日，公司已将资本公积 932,243,406.00 元，未分配利润 1,553,739,010.00 元，合计 2,485,982,416.00 元转增股本。截至 2011 年 9 月 9 日，变更后的注册资本人民币 5,593,460,436.00 元，累计实收资本（股本）人民币 5,593,460,436.00 元。

2011 年 12 月 2 日，深圳市市场监督管理局核准了公司本次注册资本及股权变更登记并颁发了新的营业执照，本次变更后，公司注册资本为 559,346.0436 万元。

本次变更后公司的股权结构如下：

序号	股份分类情况	持股数（万股）	持股比例（%）
1	无限售条件的流通股	246298.6111	44.03
2	有限售条件的流通股	313,047.4325	55.97
	合计	559,346.0436	100.00

16、2012 年 8 月 27 日，注册资本变更、股权结构变更

2012 年 4 月 26 日，公司召开 2011 年年度股东大会，审议通过如下事项：（1）《关于公司 2011 年年度报告的提案》；（2）《关于公司董事会工作报告的提案》；（3）《关于公司监事会工作报告的提案》；（4）《关于 2011 年度

独立董事履职情况报告的提案》；（5）《关于公司 2011 年年度利润分配的提案》：经审计报告确认，2011 年度母公司实现净利润 2,554,075,425.77 元，2011 年末母公司实际可供股东分配的利润为 2,589,542,588.98 元，公司 2011 年度利润分配预案为：公司以 2011 年 12 月 31 日的总股本 5,593,460,436 股为基数，向全体股东按 10:3 的比例送股，并每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税），合计派发现金股利 335,607,626.16 元，本次分配后剩余未分配利润为 575,896,832.82 元。如实施上述利润分配，公司总股本将由 5,593,460,436 股增加至 7,271,498,566 股；（6）《关于公司 2012-2013 年度向华侨城集团公司申请委托额度的议案》；（7）《关于公司及控股子公司 2012-2013 年度对控参股公司提供担保的提案》；（8）《关于公司及控股子公司 2012-2013 年度为持股 90% 以下参控股公司提供财务资助的提案》；（9）《关于公司 2012 年拟进行的日常性关联交易的提案》；（10）《关于续聘会计师事务所的提案》；（11）《关于增补监事的提案》：公司监事叶向阳因工作调动辞去监事职务，增补刘丹林为公司第五届监事会监事；（12）《关于华侨城集团对公司重大资产重组补充承诺暨关联交易的提案》；（13）《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司章程〉的提案》：其中将公司章程第十九条修改为“公司股份总数为 7,271,498,566 股，全部为普通股”。

2012 年 8 月 17 日，公司召开 2012 年第一次临时股东大会，审议通过了如下事项：（1）《关于公司未来三年（2012-2014 年）股东回报规划的提案》；（2）《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司章程〉的提案》，其中将公司章程第六条修改为：公司注册资本为人民币 7,271,498,566.00 元。

2012 年 5 月 28 日，中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）出具中瑞岳华验字 [2012] 第 0161 号《验资报告》，经审验，截至 2012 年 5 月 28 日，公司已将未分配利润人民币 1,678,038,130.00 元转增股本。截至 2012 年 5 月 28 日，变更后的注册资本人民币 7,271,498,566.00 元，累计股本人民币 7,271,498,566.00 元。

2012 年 8 月 27 日，深圳市市场监督管理局核准了公司本次注册资本及股权变更登记、监事及章程备案并颁发了新的营业执照，本次变更后，公司注册资本为 727,149.8566 万元。

本次变更后公司的股权结构如下：

序号	股份分类情况	持股数（万股）	持股比例（%）
1	无限售条件的流通股	320,221.8319	44.04
2	有限售条件的流通股	406,928.0247	55.96
合计		727,149.8566	100.00

17、2013 年 9 月 3 日，法定代表人变更

根据公司 2013 年 8 月 30 日出具的《深圳华侨城股份有限公司变更决定》，公司已根据《公司法》和公司章程规定的议事方式和表决程序，作出下列变更决定：公司董事长由任克雷变更为刘平春；公司法定代表人由任克雷变更为刘平春；公司总裁由刘平春变更为侯松容；公司董事由 11 位变更为 9 位，董事会成员为“刘平春、郑凡、侯松容、陈剑、杜胜利、赵留安、曹远征、谢家瑾、谢朝华”；公司新章程于 2013 年第一次临时股东大会审议通过。

2013 年 9 月 3 日，深圳市市场监督管理局核准了公司本次法定代表人变更、章程、董事及高级管理人员备案并颁发新的营业执照，本次变更后公司法定代表人为刘平春。

18、2015 年 7 月 15 日，注册资本变更、股权结构变更

根据公司 2015 年 7 月 6 日出具的《深圳华侨城股份有限公司变更决定》，公司已根据《公司法》和公司章程规定的议事方式和表决程序，作出下列变更决定：（1）公司注册资本和实收资本总额由“727,149.8566 万元”变更为“727,134.2722 万元”（注：由于在公司限制性股票激励计划实施过程中，尚有 155,844 股未达到解除限售条件，依照规定，对该部分股份实施回购。）；（2）公司董事由“谢家瑾”变更为“余海龙”；（3）公司新章程于 2014 年 4 月 3 日经 2014 年第一次股东大会审议通过。

2015 年 5 月 8 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字[2014]第 44040003 号《验资报告》，根据 2013 年 10 月 11 日第六届董事会第一次临时会议决议、2014 年 4 月 3 日召开的 2013 年年度股东大会决议和修改后的章程规定，公司申请减少注册资本人民币 155,844.00 元，其中减少有限售条件的境内自然人持股 155,844.00 股，变更后的注册资本为人民币 7,271,342,722.00 元。经审验，截至 2014 年 4 月 3 日，公司已回购已获授但尚未解锁的限制性股票 155,844.00 股，减少股本人民币 155,844.00 元，其中减少有限售条件的境内自然人持股

155844.00 股。截至 2014 年 4 月 3 日，变更后的注册资本人民币 7,271,342,722.00 元，实收资本（股本）人民币 7,271,342,722.00 元。

2015 年 7 月 15 日，深圳市市场监督管理局核准了本次工商变更登记，本次变更后公司的注册资本为 727,134.2722 万元。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的发行人股本结构表，截至 2015 年 6 月 11 日，公司的股权结构如下：

序号	股份分类情况	持股数（万股）	持股比例（%）
1	无限售条件的流通股	327,489.1841	45.04
2	有限售条件的流通股	399,645.0881	54.96
合计		727,134.2722	100.00

19、2015 年 10 月 8 日，法定代表人变更

根据公司 2015 年 9 月 28 日出具的《深圳华侨城股份有限公司变更决定》，公司已根据《公司法》和公司章程规定的议事方式和表决程序，作出下列变更决定：（1）公司法定代表人由“刘平春”变更为“段先念”；（2）公司总裁由“侯松容”变更为“王晓雯”；（3）公司监事长由“苏征”变更为“郑凡”；（4）公司董事会成员由“刘平春、郑凡、侯松容、陈剑、杜胜利、赵留安、谢朝华、曹远征、余海龙”变更为“段先念、王晓雯、陈剑、杜胜利、赵留安、谢朝华、曹远征、余海龙”；（5）公司董事长由刘平春变更为段先念。

2015 年 10 月 8 日，深圳市市场监督管理局核准了本次工商变更登记，本次变更后公司法定代表人为段先念。

20、2015 年 11 月 24 日，注册资本变更、股权结构变更

根据公司 2015 年 11 月 19 日出具的《深圳华侨城股份有限公司变更决定》，公司已根据《公司法》和公司章程规定的议事方式和表决程序，作出下列变更决定：（1）公司注册资本由人民币 727,134.2722 万元变更为 735,399.2722 万元；（2）公司实收资本（股本）由人民币 727,134.2722 万元变更为 735,399.2722 万元。

2015 年 10 月 29 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字[2015]44040012 号《验资报告》，公司原注册资本为人民币 7,271,342,722 元，实收资本为人民币 7,271,342,722 元。根据公司 2015 年 9 月 28 日第三次临时股东会决

议、2015 年 10 月 15 日第六届董事会第十七次临时会议决议和修改后的章程规定,以发行新股的方式向公司高级管理人员、中层管理干部以及核心管理、技术骨干共计 271 人发行限制性股票, 共计人民币普通股 (A 股) 82,650,000 股, 每股面值为 1.00 元, 该股票的授予价格为每股 4.66 元, 变更后的注册资本为人民币 7,353,992,722.00 元。经审验, 截至 2015 年 10 月 28 日, 公司已收到股权激励对象缴纳的出资款人民币 384,986,350.00 元, 其中新增注册资本人民币 82,650,000.00 元, 余额人民币 302,336,350.00 元计入资本公积。截至 2015 年 10 月 28 日, 变更后的注册资本人民币 7,353,992,722.00 元, 实收资本 (股本) 人民币 7,353,992,722.00 元。

2015 年 11 月 24 日, 深圳市市场监督管理局核准了本次工商变更登记, 本次变更后公司注册资本为 735,399.2722 万元。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的发行人股本结构表, 截至 2015 年 11 月 17 日, 公司的股权结构如下:

序号	股份分类情况	持股数 (万股)	持股比例 (%)
1	无限售条件的流通股	327,551.2146	44.54
2	有限售条件的流通股	407,848.0576	55.46
	合计	735,399.2722	100.00

21、2017 年 5 月 19 日, 注册资本变更、股权结构变更

2015 年 4 月 24 日, 公司召开 2015 年第一次临时股东大会, 审议通过了《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的提案》、《关于公司非公开发行 A 股股票方案的提案》及《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行 A 股股票相关事项的提案》等提案。

2015 年 10 月 28 日, 公司第六届董事会第十八次会议作出如下决议: 同意非公开发行股票数量调整为 851,688,693 股, 认购对象认购的股份数量调整为: 华侨城集团以现金方式认购本次非公开发行的 146,842,878 股股票, 前海人寿以现金方式认购本次非公开发行的 587,371,513 股股票, 钜盛华以现金方式认购本次非公开发行的 117,474,302 股股票。

2015 年 12 月 9 日，中国证监会向公司出具证监许可 [2015] 2880 号《关于核准深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票批复》，核准公司非公开发行不超过 851,688,693 股新股。

2016 年 11 月 15 日，公司召开 2016 年第一次临时股东大会，审议通过如下事项：（1）关于选举第七届董事会董事候选人和独立董事候选人的提案，选举段先念、王晓雯、王久玲为公司第七届董事会董事，任期与本届董事会一致，选举许刚、余海龙、吴安迪、周纪昌为公司第七届董事会独立董事，任期与本届董事会一致；（2）关于选举第七届监事会成员的提案，选举宗坚、叶向阳为公司第七届监事会监事，任期与本届监事会一致；（3）关于修改公司章程的提案，其中将原章程第一章第六条公司注册资本为人民币 7,353,992,722.00 元修改为公司注册资本为人民币 8,205,681,415.00 元；将原章程第三章第十九条“公司股份总数为 7,353,992,722 股，全部为普通股”修改为“公司股份总数为 8,205,681,415 股，全部为普通股”。

2017 年 5 月 3 日，公司召开 2016 年年度股东大会，审议通过如下事项：（1）关于公司 2016 年年度报告的提案；（2）关于公司 2016 年年度利润分配及资本公积金转增股本的提案；（3）关于公司 2016 年度董事会工作报告的提案；（4）关于公司 2016 年度监事会工作报告的提案；（5）听取公司 2016 年度独立董事的工作报告；（6）关于公司 2017-2018 年度拟申请银行等金融机构综合融资授信额度的提案；（7）关于公司 2017-2018 年度拟向华侨城集团公司申请委托贷款额度的提案；（8）关于公司及控股子公司 2017-2018 年度拟为控参股公司提供担保额度的提案；（9）关于公司 2017-2018 年度拟为参股公司提供财务资助的提案；（10）关于预计公司 2017 年日常关联交易的提案；（11）关于公司独立董事工作补贴的提案；（12）关于回购公司离职员工股权的提案；（13）关于修订《深圳华侨城股份有限公司章程》的提案；（14）关于修订《深圳华侨城股份有限公司股东大会规则》的提案；（15）关于转让泰州华侨城有限公司和深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司股权给华侨城集团公司及其全资子公司的提案。

根据公司 2017 年 5 月 12 日出具的《深圳华侨城股份有限公司变更决定》，公司已根据《公司法》和公司章程规定的议事方式和表决程序，作出下列变更决

定：（1）公司注册资本由人民币 735,399.2722 万元变更为 820,568.1415 万元；（2）公司实收资本由人民币 735,399.2722 万元变更为 820,568.1415 万元；（3）公司董事会成员由“段先念、王晓雯、陈剑、杜胜利、赵留安、谢朝华、曹远征、余海龙”变更为“段先念、王晓雯、王久玲、许刚、余海龙、吴安迪、周纪昌”；（4）公司监事会成员由“郑凡、刘丹琳、郭金”变更为“宗坚、叶向阳、郭金”，公司监事长由郑凡变更为宗坚；（5）公司新章程于 2017 年 5 月 3 日经 2016 年年度股东大会审议通过。

2015 年 12 月 23 日，瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具瑞华验字[2015]44040019 号《验资报告》，公司原注册资本 7,353,992,722.00 元，实收资本（股本）为人民币 7,353,992,722.00 元，根据公司 2015 年 4 月 24 日第一次临时股东大会决议、2015 年 10 月 28 日第六届董事会第十八次临时会议决议，并经中国证监会证监许可[2015]2880 号文《关于核准深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司采取非公开发行股票方式向华侨城集团公司、前海人寿保险股份有限公司、深圳市钜盛华股份有限公司发行股份共计 851,688,693 股，变更后的注册资本为人民币 8,205,681,415.00 元。经审验，截至 2015 年 12 月 23 日，公司已收到股票非公开发行对象华侨城集团公司、前海人寿保险股份有限公司及深圳市钜盛华股份有限公司缴纳的出资款人民币 5,799,999,999.33 元，扣除与发行有关费用人民币 72,815,168.87 元，公司实际募集到货币资金净额为人民币 5,727,184,830.46 元，其中新增注册资本人民币 851,688,693.00 元，余额人民币 4,875,496,137.46 元计入资本公积。截至 2015 年 12 月 23 日，变更后的注册资本 8,205,681,415.00 元，实收资本（股本）人民币 8,205,681,415.00 元。

2017 年 5 月 19 日，深圳市市场监督管理局核准了本次工商变更登记，本次变更后公司注册资本为 820,568.1415 万元。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的发行人股本结构表，截至 2016 年 11 月 30 日，公司的股权结构如下：

序号	股份分类情况	持股数（万股）	持股比例（%）
1	无限售条件的流通股	612,414.9473	74.63
2	有限售条件的流通股	208,153.1942	25.37
	合计	820,568.1415	100.00

22、公司回购部分限制性股票共 1,600,000 股

公司于 2015 年 9 月 28 日召开 2015 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的提案》，根据股东大会授权，2017 年 4 月 6 日，公司第七届董事会第二次会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，同意回购离职员工原云南华侨城副总经理李伟、原都市娱乐公司总经理陈晓芳的限制性股票共计 700,000 股，回购价格为 4.66 元/股；2017 年 8 月 23 日，公司第七届董事会第三次会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，同意回购公司离职员工原公司董事会秘书处总监陈钢所持有的 450,000 股限制性股票，回购价格为 4.66 元/股；2017 年 10 月 19 日，公司第七届董事会第六次临时会议审议通过了《关于回购注销公司离职员工限制性股票的议案》，同意回购公司离职员工原公司财务部总监丁友萍所持有的 450,000 股限制性股票，回购价格为 4.66 元/股。

2017 年 5 月 3 日，公司召开 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于回购公司离职员工股权的提案》：回购李伟的全部限制性股票 350,000 股，回购陈晓芳的全部限制性股票 350,000 股。共计回购限制性股票 700,000 股。回购价格为 4.66 元/股。

2017 年 12 月 15 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于修订公司章程的提案》，根据公司在深交所网站公告的公司关于召开 2017 年第一次临时股东大会的通知及《深圳华侨城股份有限公司关于修订公司章程的公告》（公告编号 2017-40），公司章程具体修订内容如下：（1）原章程第七条为：“第七条 公司注册资本为人民币 8,205,681,415 元。”现修订为“第七条 公司注册资本为人民币 8,204,081,415 元。”；（2）原章程第十九条为：“第十九条 公司股份总数为 8,205,681,415 股，全部为普通股。”现修订为：“第十九条 公司股份总数为 8,204,081,415 股，全部为普通股。”上述限制性股票回购注销后，公司总股本变更为 8,204,081,415 股。

23、公司回购部分限制性股票 487,500 股

公司于 2015 年 9 月 28 日召开 2015 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的提案》，根据股东大会授权，2018 年 4 月 24 日，公司第七届董事会第四次会议审议通过了

《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》，同意回购陈跃华监事长、离职员工原公司旅游事业部财务部总监邱尼克的限制性股票共计 487,500 股，回购价格为 4.66 元/股。

24、公司回购注销部分限制性股票 487,500 股

公司于 2015 年 9 月 28 日召开 2015 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的提案》，根据股东大会授权，2018 年 8 月 17 日，公司第七届董事会五次会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，公司将以 4.66 元/股的价格回购并注销 487,500 股已不符合激励条件的授予激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票，本次回购注销手续完成后，公司注册资本将变更为 8,203,106,415 元。

25、公司回购注销部分限制性股票 150,000 股

公司于 2015 年 9 月 28 日召开 2015 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的提案》，根据股东大会授权，2018 年 10 月 24 日，公司第七届董事会第十四次临时会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，公司将以 4.66 元/股的价格回购并注销 150,000 股已不符合激励条件的授予激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票，本次回购注销手续完成后，公司注册资本将变更为 8,202,956,415 元。

26、公司回购注销部分限制性股票 450,000 股

公司于 2015 年 9 月 28 日召开 2015 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的提案》，根据股东大会授权，2019 年 3 月 27 日，公司第七届董事会六次会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，公司将以 4.66 元/股的价格回购并注销 450,000 股已不符合激励条件的授予激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票，本次回购注销手续完成后，公司注册资本将变更为 8,202,506,415 元。

27、公司回购注销部分限制性股票 537,500 股

公司于 2015 年 9 月 28 日召开 2015 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的提案》，根据股东大会授权，2019 年 8 月 27 日，公司第七届董事会七次会议审议通过了《关

于回购注销公司部分限制性股票的议案》，公司将以 4.66 元/股的价格回购并注销 537,500 股已不符合激励条件的授予激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票，本次回购注销手续完成后，公司注册资本将变更为 8,201,968,915 元。

28、公司回购注销部分限制性股票 175,000 股

公司于 2015 年 9 月 28 日召开 2015 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划相关事宜的提案》，根据股东大会授权，2019 年 10 月 25 日，公司第七届董事会第十八次临时会议审议通过了《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》，公司将以 4.66 元/股的价格回购并注销 175,000 股已不符合激励条件的授予激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票，本次回购注销手续完成后，公司注册资本将变更为 8,201,793,915 元。

29、回购公司股份

深圳华侨城股份有限公司于 2020 年 3 月 20 日召开了第七届董事会第二十一次临时会议，审议通过了《关于回购部分社会公众股份方案的议案》，同意公司以集中竞价的方式使用自有资金回购部分公司股份，回购价格为不超过人民币 8 元/股，回购数量不超过 24,608 万股，实施期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起 12 个月内。截至 2020 年 10 月 30 日，公司通过回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了 143,699,358 股，占公司截至 2020 年 10 月 30 日总股本的 1.75%，最高成交价为 6.50 元/股，最低成交价为 5.84 元/股，支付的总金额为 899,965,721.06 元（不含交易费用）。

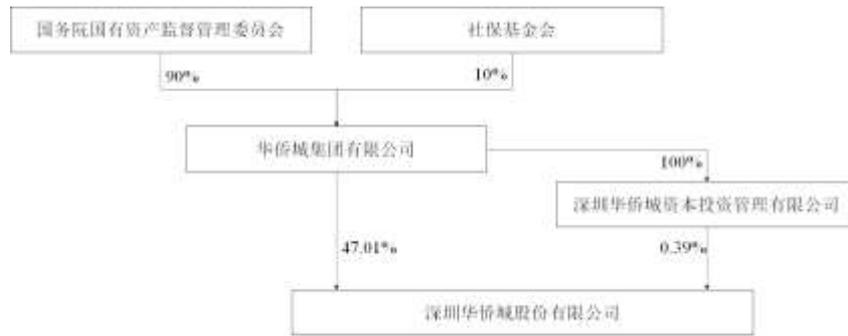
三、报告期内发行人实际控制人变化情况及重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在实际控制人发生变化的情况及重大资产重组情况。

四、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人与控股股东及实际控制人的具体股权结构如下：



截至 2020 年 9 月 30 日，发行人前十大股东及持股情况如下：

单位：股

股东名称	股东性质	持股比例	期末持有的普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量
华侨城集团有限公司	国有法人	47.01%	3,855,685,442	1,138,152,352	2,717,533,090
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	7.54%	618,062,871	-	618,062,871
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846	-	245,302,846
香港中央结算有限公司	境外法人	2.61%	214,247,245	-	214,247,245
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.43%	117,474,302	-	117,474,302
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400	-	76,116,400
全国社保基金一一四组合	其他	0.70%	57,275,358	-	57,275,358
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.39%	31,952,196	-	31,952,196
全国社保基金四一三组合	其他	0.33%	27,300,000	-	27,300,000
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	其他	0.29%	23,422,343	-	23,422,343

注：上述前十名股东中，国有法人股东华侨城集团、深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，是一致行动人；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系，是一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

（二）控股股东

截至 2020 年 9 月末，华侨城集团直接持有发行人 3,855,685,442 股股份，占发行人总股本的 47.01%，通过深圳华侨城资本投资管理有限公司间接持有发行人 31,952,196 股股份，占发行人总股本的 0.39%，为发行人的控股股东。华侨城集团成立于 1987 年 12 月 7 日，注册资本人民币 1,200,000 万元人民币，国务院国资委直接控股 90%。华侨城集团住所为深圳市南山区华侨城；法定代表人段先念；经营范围：纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。

截至 2019 年末，华侨城集团资产总额 5,525.45 亿元，负债总额 3,859.92 亿元，所有者权益总额 1,665.53 亿元。2019 年实现营业收入 1,309.82 亿元，实现净利润 182.11 亿元，经营活动现金流量净额-123.89 亿元。

（三）控股股东控制的其他企业情况

截至 2019 年 12 月末，除发行人及其子公司外，控股股东直接持股的其他主要控股子公司情况如下：

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	华侨城股份	深圳	旅游业、地产业	820,179.39	47.3999	47.3999
2	康佳集团	深圳	电子业	240,794.54	29.999997	29.999997
3	华侨城医院	深圳	社会福利业	-	100	100
4	华夏艺术中心	深圳	文化、娱乐业	7,300.00	100	100
5	欢乐海岸	深圳	投资兴办业、服务业	25,600.00	100	100
6	康佳视讯	深圳	电子业	1,500.00	100	100
7	嘉隆投资	香港	投资与资产管理	HKD157,700.00	100	100
8	东部投资	深圳	投资兴办旅游业	500,000.00	100	100
9	西部投资	成都	项目投资、地产业	1,000,000.00	100	100
10	云南投资	云南	项目投资与管理	1,000,000.00	100	100
11	文化集团	深圳	文化、娱乐业	500,000.00	100	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
12	华侨城资本投资	深圳	投资管理、受托资产管理	1,000,000.00	100	100
13	光明集团	深圳	农副产品生产销售、房地产业	500,000.00	51	51
14	海南集团	海南	房地产业	1,000,000.00	100	100
15	北方投资	天津	投资管理	1,000,000.00	100	100
16	华东投资	上海	投资管理	1,000,000.00	100	100
17	深西投资	深圳	项目投资、地产业	500,000.00	100	100
18	中部集团	武汉	项目投资与管理	1,000,000.00	100	100
19	华南投资	深圳	商务服务业	1,000,000.00	100	100
20	创新研究院	深圳	商务服务业	1,700.00	100	100
21	兴华拉链	深圳	橡胶和塑料制品业	879.66	100	100
22	欢乐田园	昆明	商务服务业	100,000.00	100	100

（四）实际控制人

报告期内，发行人不存在实际控制人发生变化的情况。截至 2020 年 9 月末，发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，国务院国资委通过华侨城集团有限公司间接持有公司 42.66% 股份。

（五）控股股东持有发行人股份被质押或存在争议的情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东和实际控制人持有的发行人股份不存在被质押或存在争议的情况，控制权变更风险相对较小。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

1、截至 2020 年 6 月末，发行人纳入合并范围的子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100	-	投资设立
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50	20	投资设立
华侨城旅行社	深圳	深圳	旅游业	100	-	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60	40	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50	50	投资设立

北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	33.97	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	68.45	31.55	投资设立
武汉华侨城	武汉	武汉	旅游业、房地产业	66.06	33.94	投资设立
景区管理公司	深圳	深圳	景区管理	100	-	投资设立
南京华侨城	南京	南京	旅游业、房地产业	100	-	投资设立
宁波滨海投资	宁波	宁波	商务服务业	100	-	投资设立
华侨城酒店发展	深圳	深圳	商务服务业	100	-	投资设立
华侨城物业商业发展	深圳	深圳	房地产业	100	-	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	70	-	投资设立
重庆华侨城	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100	-	投资设立
江苏华侨城	泰州	泰州	房地产业	100	-	投资设立
温州华侨城	温州	温州	商务服务业	100	-	投资设立
北京投资发展	北京	北京	房地产业	100	-	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100	-	投资设立
华侨城（西安）发展	西安	西安	房地产业	51	-	投资设立
招华会展实业	深圳	深圳	房地产业	50	-	投资设立
华侨城（天津）投资	天津	天津	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
欢乐谷文化旅游发展	深圳	深圳	水利、环境和公共设施管理业	60	-	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100	-	投资设立
潮州华侨城实业	潮州	潮州	房地产业	51	-	投资设立
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100	-	同一控制下企业合并
华侨城大酒店	深圳	深圳	服务业	93.24	6.76	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	服务业	79.71	20.29	同一控制下企业合并
滨海投资	深圳	深圳	服务业	85	15	同一控制下企业合并
酒店管理公司	深圳	深圳	服务业	100	-	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	100	-	同一控制下企业合并
水电公司	深圳	深圳	水电服务业	100	-	同一控制下企业合并
华侨城售电	深圳	深圳	电力制造业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
华侨城投资	深圳	深圳	投资业	100	-	同一控制下企业合并
华侨城物业	深圳	深圳	服务业	100	-	同一控制下企业合并

华侨城会所	深圳	深圳	服务业	60	40	同一控制下企业合并
旅游策划公司	深圳	深圳	服务业	100	-	非同一控制下企业合并
华腾投资	深圳	深圳	商务服务业	100	-	投资设立
深圳华侨城西部置业	深圳	深圳	房地产业	100	-	投资设立
瑞湾发展	深圳	深圳	房地产业	100	-	投资设立
上海天祥华侨城	上海	上海	房地产业	-	86.12	同一控制下企业合并
西安华侨城	西安	西安	房地产业	-	92.74	同一控制下企业合并
侨城加油	深圳	深圳	服务业	-	60	同一控制下企业合并
侨香加油	深圳	深圳	服务业	-	60	同一控制下企业合并
消防安装	深圳	深圳	房地产业	-	100	同一控制下企业合并
侨建监理	深圳	深圳	房地产业	-	100	同一控制下企业合并
华侨城高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10	90	同一控制下企业合并
建筑安装	深圳	深圳	建筑业	-	100	同一控制下企业合并
北京四方	北京	北京	投资公司	-	70	同一控制下企业合并
天津华侨城	天津	天津	旅游业、房地产业	40	60	同一控制下企业合并
上海浦深	上海	上海	投资公司	-	50	同一控制下企业合并
曲江华侨城	西安	西安	房地产业	-	60	同一控制下企业合并
创意园	深圳	深圳	文化业	-	100	同一控制下企业合并
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	-	50	同一控制下企业合并
顺德华侨城	顺德	顺德	旅游业、房地产业	-	70	同一控制下企业合并
华侨城城市更新	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
南京置地	南京	南京	房地产业	-	51	投资设立
陕西华侨城	西安	西安	房地产业	-	70	投资设立
深圳华侨城置业	深圳	深圳	房地产业	-	100	投资设立
华侨城华越投资	深圳	深圳	房地产业	-	51	投资设立

佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	-	100	投资设立
华侨城新玺发展	深圳	深圳	租赁和商务服务业	-	60	投资设立
文化置业	深圳	深圳	商务服务业	-	51	投资设立
华侨城置业发展	深圳	深圳	房地产业	-	60	投资设立
华侨城桦盛投资	深圳	深圳	资本市场服务	-	51	投资设立
华侨城南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	-	60	投资设立
华侨城都市娱乐运营	深圳	深圳	商务服务业	-	100	投资设立
江门华侨城投资发展	江门	江门	商务服务业	-	100	投资设立
常熟市沙家浜华鼎	常熟	常熟	房地产业	-	70	投资设立
肇庆华侨城实业	肇庆	肇庆	商务服务业	-	57	投资设立
丽江华侨城	丽江	丽江	商务服务业	-	51	同一控制下企业合并
中山华侨城实业	中山	中山	商务服务业	-	100	投资设立
茂名华侨城	茂名	茂名	商务服务业	-	100	投资设立
合恒（a）	深圳	深圳	商务服务业	-	40	投资设立
华侨城湾区发展	深圳	深圳	建筑装饰和其他建筑业	-	100	投资设立
东莞保华（b）	东莞	东莞	房地产业	-	40	投资设立
佛山南海华沥置业	佛山	佛山	商务服务业	-	100	投资设立
昆明华侨城城市更新投资（c）	昆明	昆明	商务服务业	-	47.85	投资设立
深汕华侨城	深圳	深圳	房地产业	-	100	投资设立
广州文旅小镇	广州	广州	商务服务业	-	51	投资设立
广州小镇运营	广州	广州	商务服务业	-	51	投资设立
广州华侨城实业	广州	广州	商务服务业	-	100	投资设立
东莞华实	东莞	东莞	房地产业	-	100	投资设立
东莞华侨城实业	东莞	东莞	商务服务业	-	100	投资设立
和城房地产开发	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
福美	深圳	深圳	商务服务业	-	51	投资设立
华侨城十亩国际	广州	广州	商务服务业	-	51	投资设立
江门侨新置业	江门	江门	房地产业	-	50	投资设立
海南华侨城	海口	海口	房地产业	-	51	同一控制下企业合并
广州华侨城置业（d）	广州	广州	房地产业	-	39.58	投资设立
天津丽湖	天津	天津	旅游业	-	100	同一控制下企业合并
协跃房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
和冠房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并

鸿怡达房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
东莞华侨城城市更新(e)	东莞	东莞	租赁和商务服务业	-	40.8	投资设立
广州华侨城城市更新(f)	广州	广州	商务服务业	-	34.68	投资设立
中联嘉信(g)	深圳	深圳	服务业	-	34.17	非同一控制下企业合并
珠海城市更新(h)	珠海	珠海	商务服务业	-	34.17	投资设立
深圳华侨城汇富投资(i)	深圳	深圳	资本市场服务	-	34.17	投资设立
佛山华侨城更新(j)	佛山	佛山	房地产业	-	34.17	投资设立
东莞华侨城城市发展(k)	东莞	东莞	商务服务业	-	34.17	投资设立
恒祥基投资	深圳	深圳	商务服务业	-	51	投资设立
惠州帝豪置业	惠州	惠州	房地产业	-	100	非同一控制下企业合并
惠州利华房地产(l)	惠州	惠州	房地产业	-	34	投资设立
潮州华侨城投资发展	潮州	潮州	商务服务业	-	51	投资设立
东莞华侨城文化旅游发展(m)	东莞	东莞	商务服务业	-	26.01	投资设立
广东顺德运营管理	佛山	佛山	商务服务业	-	100	投资设立
肇庆华侨城小镇文旅(n)	肇庆	肇庆	商务服务业	-	29.07	投资设立
肇庆华侨城小镇实业(n)	肇庆	肇庆	房地产业	-	39.9	投资设立
肇庆华侨城小镇开发(n)	肇庆	肇庆	房地产业	-	39.9	投资设立
中盈投资发展	深圳	深圳	房地产业	-	100	投资设立
广州华侨城置业发展	广州	广州	房地产业	-	51	投资设立
宁波欢乐海岸置业	宁波	宁波	房地产业	-	100	投资设立
宁波欢乐海岸投资	宁波	宁波	房地产业	-	100	投资设立
杭州锦杭	杭州	杭州	商务服务业	-	50	投资设立
杭州保泓(o)	杭州	杭州	房地产业	-	19.5	非同一控制下企业合并
宁波创东华远(p)	宁波	宁波	房地产业	-	40	非同一控制下企业合并
华侨城湖北旅行社	武汉	武汉	旅游业	-	100	投资设立
茶艺度假	深圳	深圳	服务业	-	80	投资设立
东部物业	深圳	深圳	服务业	-	100	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	-	100	投资设立
华侨城东部开发	深圳	深圳	建筑业	-	51	投资设立
深圳万霖	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
华侨城东部城市发展	深圳	深圳	房地产业	-	51	同一控制下企业合并

东部华侨城都市投资发展	深圳	深圳	房地产业	-	51	投资设立
低碳城城市发展	深圳	深圳	商务服务业	-	51	投资设立
无锡华侨城实业	无锡	无锡	商务服务业	-	100	投资设立
无锡嘉合置业	无锡	无锡	房地产业	-	51	投资设立
滁州康金	滁州	滁州	商务服务业	-	51	同一控制下企业合并
常熟沙家浜文旅实业	常熟	常熟	商务服务业	-	60	投资设立
武汉都市发展	武汉	武汉	房地产业	-	100	投资设立
襄阳华侨城文旅发展	襄阳	襄阳	商务服务业	-	51	投资设立
襄阳文城实业发展	襄阳	襄阳	房地产业	-	51	投资设立
襄阳侨都置业发展	襄阳	襄阳	房地产业	-	51	投资设立
武汉当代华侨城	武汉	武汉	房地产业	-	50.5	投资设立
武汉华侨城文旅	武汉	武汉	商务服务业	-	70	投资设立
武汉滨江置业	武汉	武汉	房地产业	-	100	投资设立
武汉华滨置业	武汉	武汉	房地产业	-	100	投资设立
武汉天创置业	武汉	武汉	房地产业	-	100	投资设立
南京龙西	南京	南京	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
南京华劲	南京	南京	房地产业	-	51	投资设立
南京华颐	南京	南京	房地产业	-	51	投资设立
南京尚宸	南京	南京	房地产业	-	51	投资设立
创意文化酒店	深圳	深圳	服务业	-	100	同一控制下企业合并
华侨城综合能源	佛山	佛山	电力、热力生产和供应业	-	80	投资设立
侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	-	51	非同一控制下企业合并
成都华侨城盈创	成都	成都	房地产业	-	100	投资设立
重庆悦岚	重庆	重庆	房地产业	-	100	投资设立
斋堂文旅发展	北京	北京	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
华侨城涿州文化旅游	涿州	涿州	租赁和商务服务业	-	60	投资设立
宜宾华侨城三江置业(q)	宜宾	宜宾	房地产业	-	35	投资设立
洛带华侨城	成都	成都	租赁和商务服务业	-	60	投资设立
四川齐盛艺库文化旅游发展	成都	成都	商务服务业	-	51	非同一控制下企业合并
成都市东盛房屋开发	成都	成都	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
成都洛带华侨城置地(r)	成都	成都	房地产业	-	30	投资设立

成都齐盛博物馆	成都	成都	文化业	-	51	非同一控制下企业合并
沔东华侨城发展（s）	西安	西安	房地产业	-	33.15	投资设立
西安康兴置业（s）	西安	西安	房地产业	-	33.15	投资设立
昆明华侨城置地（t）	昆明	昆明	房地产业	-	26.01	投资设立
西咸文茂房地产（u）	西安	西安	房地产业	-	25.5	非同一控制下企业合并
郑州华侨城文化旅游开发	郑州	郑州	商务服务业	-	100	投资设立
济南华侨城	济南	济南	商务服务业	-	100	投资设立
济南天桥实业	济南	济南	商务服务业	-	100	投资设立
天津华侨城泽沣置业	天津	天津	商务服务业	-	100	投资设立
天津华侨城都市建设	天津	天津	商务服务业	-	70	投资设立
淄博华侨城	淄博	淄博	商务服务业	-	70	投资设立
淄博和鸣置业	淄博	淄博	房地产业	-	70	投资设立
淄博来仪置业	淄博	淄博	房地产业	-	70	投资设立
淄博于飞置业	淄博	淄博	房地产业	-	70	投资设立
荥阳华侨城文化旅游	荥阳	荥阳	公共设施管理业	-	51	投资设立
河南华侨城实业	郑州	郑州	房地产业	-	100	投资设立
青岛华侨城投资	青岛	青岛	商务服务业	-	100	投资设立
太原侨辰置业	太原	太原	房地产业	-	60	投资设立
太原侨鼎置业	太原	太原	房地产业	-	100	投资设立
太原侨冠置业	太原	太原	房地产业	-	100	投资设立
杭州兰侨置业	杭州	杭州	房地产业	-	100	投资设立
杭州康侨置业	杭州	杭州	房地产业	-	100	投资设立
宁波弘禄房地产	宁波	宁波	房地产业	-	50	非同一控制下企业合并
杭州龙颐房地产	杭州	杭州	房地产业	-	50	非同一控制下企业合并
深圳海上田园水上街市	深圳	深圳	公共设施管理业	-	51	投资设立
北京物业	北京	北京	房地产业	-	85.3	同一控制下企业合并
扬州物业	扬州	扬州	房地产业	-	51	投资设立
Pacific Climax Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100	同一控制下企业合并
OCT Travel Investment Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100	同一控制下企业合并
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业	-	100	投资设立
亿骏（亚洲）	香港	香港	投资	-	100	投资设立
南京威丰（v）	南京	南京	房地产业	-	40	投资设立

宽利发展有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100	同一控制下企业合并
定佳管理有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100	同一控制下企业合并
深圳港威置业策划有限公司	深圳	深圳	投资	-	100	同一控制下企业合并
华侨城企业有限公司	香港	香港	投资	-	100	同一控制下企业合并
群陞发展有限公司	香港	香港	投资	-	100	同一控制下企业合并
信和置业	成都	成都	房地产业	-	80	非同一控制下企业合并
华侨城亚洲	香港	英属开曼群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
华秦发展	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	投资设立
华昌国际	香港	香港	投资	-	70.94	投资设立
西安置地	西安	西安	房地产业	-	70.94	投资设立
OCT Investments Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
耀豪国际	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
成都华侨城	成都	成都	旅游业、房地产业	24.2	60.98	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商业	-	85.18	同一控制下企业合并
成都大剧院	成都	成都	剧院	-	85.18	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商业	-	85.18	同一控制下企业合并
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	-	85.18	同一控制下企业合并
成都公园广场	成都	成都	商业	-	85.18	同一控制下企业合并
成都酒店管理	成都	成都	酒店	-	85.18	同一控制下企业合并
成都商业管理	成都	成都	商业	-	85.18	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商业	-	85.18	同一控制下企业合并
锐振有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并

港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	-	70.94	同一控制下企业合并
深圳华友投资	深圳	深圳	商务服务业	-	70.94	同一控制下企业合并
华侨城华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	-	70.94	投资设立
华京投资公司	深圳	深圳	房地产业	-	70.94	同一控制下企业合并
常熟华侨城	常熟	常熟	房地产业	-	70.94	投资设立
共青城华侨城华鑫一号	九江	九江	商务服务业	-	70.94	投资设立
合肥环巢（w）	巢湖	巢湖	房地产业	-	36.18	投资设立
华侨城融资租赁	深圳	深圳	金融业	-	70.94	投资设立
裕冠国际有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
荣添投资有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
港华投资控股	深圳	深圳	商务服务业	-	70.94	投资设立
合肥华侨城实业（w）	合肥	合肥	房地产业	-	36.18	投资设立
翠恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
豪科投资有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	-	85.32	同一控制下企业合并
上海首驰	上海	上海	商务服务业	-	85.32	投资设立
盈丰有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
Grand Signal Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
创力发展有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
安徽华力	安徽	安徽	制造加工	-	70.94	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
Miracle Stone Development Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
汇骏发展有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
兴永投资有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	-	70.94	同一控制下企业合并

华港企业	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
常熟实业发展	苏州	苏州	房地产业	-	70.94	同一控制下企业合并
涿州侨城惠	涿州	涿州	房地产业	-	60	新设立
义乌华侨城	义乌	义乌	房地产业	-	70	新设立
济宁华侨城置地	济宁	济宁	房地产业	-	51	新设立
侨城里商业管理	深圳	深圳	商业	-	100	新设立
武汉侨滨置业	武汉	武汉	房地产业	-	99.97	新设立
武汉风尚青城	武汉	武汉	投资	-	99.96	新设立
武汉森亿青城	武汉	武汉	投资	-	99.96	新设立
茂名华侨城滨海	茂名	茂名	旅游管理	-	60	新设立
成都华鑫侨盛	成都	成都	房地产业	-	100	新设立

注：（a）合恒由华侨城房地产、深圳市合恒实业有限公司、深圳市博天润邦投资有限公司出资设立，分别持股 40%、38%、22%。鉴于深圳市合恒实业有限公司、深圳市博天润邦投资有限公司合计让渡其 11% 股权表决权至华侨城房地产，发行人将其纳入合并范围。

（b）东莞保华由华侨城房地产、卓越置业集团（东莞）有限公司、东莞市越兴房地产投资有限公司、保利湾区投资发展有限公司出资设立，分别持股 40%、30%、25%、5%。鉴于卓越置业集团（东莞）有限公司、东莞市越兴房地产投资有限公司分别让渡其 5.5% 股权表决权至华侨城房地产，发行人将其纳入合并范围。

（c）昆明华侨城城市更新投资由华侨城城市更新、华侨城房地产、华侨城（云南）投资有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 35% 股权，华侨城房地产持有其 30% 股权，发行人将其纳入合并范围。

（d）广州华侨城置业由华侨城城市更新、广州国侨城置业有限公司、华侨城房地产出资设立，华侨城城市更新持有其 58% 股权，华侨城房地产持有其 10% 股权，发行人将其纳入合并范围。

（e）东莞华侨城城市更新由华侨城城市更新、广东茂华置业有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 80% 的股权，发行人将其纳入合并范围。

(f) 广州华侨城城市更新由华侨城城市更新、广州广怡置业有限公司、珠海润合投资有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 68% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(g) 中联嘉信由华侨城城市更新、深圳市向阳种子实业有限公司设立，华侨城城市更新持有其 67% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(h) 珠海城市更新由华侨城城市更新、珠海润合投资有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(i) 深圳华侨城汇富投资由华侨城城市更新、深圳前海广汇富投资发展有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(j) 佛山华侨城城市更新由华侨城城市更新、佛山市南海万基拓展有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(k) 东莞华侨城城市发展由华侨城城市更新、东莞市近道投资咨询有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(l) 惠州利华房地产由深圳华侨城置业、保利湾区投资发展有限公司、深圳市润投资咨询有限公司出资设立，分别持股 34%、33%、33%。鉴于保利湾区投资发展有限公司、深圳市润投资咨询有限公司分别让渡其 9% 表决权至深圳华侨城置业，发行人将其纳入合并范围。

(m) 东莞华侨城文化旅游发展由文化置业、广东泉海控股集团有限公司出资设立，文化置业持有其 51% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(n) 肇庆华侨城小镇实业由肇庆华侨城实业、肇庆悦华鼎盛出资设立，肇庆华侨城实业持有其 70% 股权，发行人将其纳入合并范围，同时其持有肇庆华侨城小镇开发 100% 股权。肇庆华侨城实业持有肇庆华侨城小镇文旅 51% 股权。

(o) 杭州保泓由杭州锦杭、浙江保利房地产开发有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司出资设立，分别持股 39%、25%、18%、18%。鉴于浙江保利房地产开发有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司分别让渡其 4% 股权表决权至杭州锦杭，发行人将其纳入合并范围。

(p) 宁波创东华远由宁波华侨城、宁波创东领秀置业有限公司出资设立，分别持股 40%、60%。鉴于宁波创东领秀置业有限公司让渡其 36% 股权表决权至杭州锦杭，发行人将其纳入合并范围。

(q) 宜宾华侨城三江置业由成都投资、四川量典置业有限公司、深圳康佳通信科技有限公司、成都体产出资设立，分别持股 35%、25%、20%、20%，鉴于深圳康佳通信科技有限公司同意作为成都投资的一致行动人，发行人将其纳入合并范围。

(r) 成都洛带华侨城置地由洛带华侨城、成都富江置业有限公司出资设立，洛带华侨城持有其 50% 股权并实施控制，发行人将其纳入合并范围。

(s) 沔东华侨城发展由华侨城（西安）发展、西安沔东发展集团有限公司出资设立，华侨城（西安）发展持有其 65% 的股权，发行人将其纳入合并范围，同时其持有西安康兴置业 100% 股权。

(t) 昆明华侨城置地由华侨城（西安）发展、华侨城（云南）投资有限公司出资设立，华侨城（西安）发展持有其 51% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(u) 西咸文茂房地产由华侨城（西安）发展、重庆招商依云房地产有限公司出资设立，华侨城（西安）发展持有其 50% 股权并实施控制，发行人将其纳入合并范围。

(v) 南京威丰由华侨城企业有限公司、南京威卓企业管理咨询有限公司、上海大业房地产开发有限公司出资设立，分别持股 40%、30%、30%。根据章程约定，南京威丰董事会成员共五人，华侨城企业有限公司派出三名董事，董事会决议经全体董事过半数同意通过有效。鉴于华侨城企业在董事会占多数表决权的情况，对南京威丰的重大经营决策实施控制，发行人将其纳入合并范围。

(w) 合肥环巢、合肥华侨城实业公司均由深圳华侨城港亚控股发展有限公司直接持有比例 51%，深圳华侨城港亚控股发展有限公司由华侨城（亚洲）控股有限公司持股 100%，华侨城（亚洲）控股有限公司由 Pacific Climax Limited 持股 70.94%，香港华侨城对 Pacific Climax Limited 持有 70.94%，发行人将其纳入合并范围。

2、发行人主要控股子公司具体情况

（1）深圳华侨城房地产有限公司

华侨城房地产为发行人全资子公司，成立于 1986 年 9 月 3 日，法定代表人为倪明涛，住所为深圳市南山区华侨城兴隆街汉唐大厦 21-22 楼，注册资本为人民币 100 亿元。经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；自有物业租赁；开办管理深圳华侨城商品市场，投资兴办实业（具体项目另行申报），经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；商业运营管理、物业管理；出租商业用房、办公用房；场地租赁（不含仓储）；会议服务；从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营）；机动车停放经营管理服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，华侨城房地产总资产为 15,176,222.23 万元，总负债为 10,461,828.19 万元，所有者权益为 4,714,394.04 万元。2019 年度实现营业收入 4,030,075.69 万元，净利润 1,111,612.31 万元，经营活动现金流净额为 308,320.69 万元。

（2）深圳东部华侨城有限公司

东部华侨城为发行人控股子公司，成立于 2003 年 7 月 31 日，法定代表人为贾涛，住所为深圳市盐田区大梅沙东部华侨城，注册资本为人民币 220,000 万元。经营范围：从事生态旅游项目的投资建设、开发经营（包括高尔夫运动中心、观光茶庄、生态旅游区）；投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业（具体项目另行申报）；旅游信息咨询，园林、花木设计及开发，舞台美术设计、制作，国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（具体按照深贸管准证字第 2004-0975 号资格证书办理）；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发业务；物业管理；房地产经纪；日用品、服装鞋帽、工艺品的购销；经销运动保健用品，健身、乒乓球、桌球、棋牌（不含麻将）；配套商务中心；网球场和高尔夫练习场。演出服装、道具制作，加工、生产旅游用品、首饰、工艺品（以上不含限制项目）；交通运输（凭交通主管部门许可证经营）；美容美发，洗衣业务，桑拿，按摩；本区烟酒零售业务；机动车停放服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，东部华侨城总资产为 520,379.34 万元，总负债为 443,894.76 万元，所有者权益合计 76,484.58 万元。2019 年度实现营业收入 43,762.53 万元，净利润-12,024.05 万元，经营活动现金流净额为-38,416.61 万元。

（3）香港华侨城有限公司

香港华侨城为发行人全资子公司，主营业务为制造业，注册地和经营地为香港。截至 2019 年 12 月 31 日，香港华侨城总资产为 5,728,020.21 万元，总负债为 3,551,294.64 万元，所有者权益合计 2,176,725.57 万元。2019 年度实现营业收入 285,275.32 万元，净利润 42,731.45 万元，经营活动现金流净额为-154,953.45 万元。

（4）武汉华侨城实业发展有限公司

武汉华侨城为发行人控股子公司，武汉华侨城成立于 2009 年 10 月 21 日，法定代表人为褚云宏，住所为武汉市东湖生态旅游风景区欢乐大道 186 号，注册资本为人民币 117,860.45 万元。经营范围：旅游及关联产业投资，景区策划、设计、施工与经营，旅游商品制作与销售，园林雕塑，园艺、花卉设计与开发，旅游交通服务，体育运动俱乐部，文艺活动策划，文艺演出，舞台设计、制作，演出服装、道具制作，酒店投资开发与经营，货物及技术进出口业务（不含国家禁止和限制进出口的货物和技术），广告设计、制作与发布，房地产投资开发与经营，房屋租赁、维修，物业管理，装饰装修工程（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营），建筑材料、装饰材料、五金水暖、电工器材、家具销售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营），停车服务，餐饮服务，预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）、国产卷烟、雪茄烟零售，体育健身（游泳、水上娱乐）（仅限分支机构凭有效资质证经营），营业演出场所租赁及服务（仅限分支机构凭有效资质证经营），商务策划、咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，武汉华侨城总资产为 3,015,307.30 万元，总负债为 2,327,901.24 万元，所有者权益合计 687,406.06 万元。2019 年度实现营业收入 262,630.03 万元，净利润为 68,731.41 万元，经营活动现金流净额为-413,634.60 万元。

（5）宁波华侨城投资发展有限公司

宁波华侨城为发行人全资子公司，宁波华侨城成立于 2013 年 4 月 17 日，法定代表人为袁静平，住所为宁波市鄞州区鄞县大道中段 2588 号，注册资本为人民币 100,000.00 万元。经营范围：房地产开发、经营；文化艺术交流活动策划；文化创意服务；实业投资；酒店经营管理；旅游景区管理、策划及相关信息咨询服务；游乐园项目开发；广告服务；园林景观工程的设计、施工；日用百货、服装、鞋帽、箱包、建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、五金件、旅游用具、工艺品的设计、研发、销售；展览展示服务；物业管理；房地产经纪；停车服务；自营或代理货物和技术的进出口，但国家限制经营或禁止进出口的货物和技术除外。【未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务】。

截至 2019 年 12 月 31 日，宁波华侨城总资产为 2,817,803.21 万元，总负债为 2,430,287.84 万元，所有者权益合计 387,515.37 万元。2019 年度实现营业收入 97,935.26 万元，净利润为 9,656.75 万元，经营活动现金流净额为 1,055,504.22 万元。

（6）上海天祥华侨城投资有限公司

上海天祥华侨城为发行人控股子公司，成立于 2003 年 3 月 13 日，法定代表人为陈运根，住所为闵行区浦江镇陈南路 22 号，注册资本为人民币 71333.3856 万元。经营范围：房地产开发、经营，物业服务，停车服务，百货、建材及相关设备的销售。【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 2019 年 12 月 31 日，上海天祥华侨城总资产为 552,999.21 万元，总负债为 228,508.04 万元，所有者权益合计 324,491.17 万元。2019 年度实现营业收入 76,913.16 万元，净利润为 20,772.76 万元，经营活动现金流净额为-17,190.24 万元。

（7）信和置业（成都）有限公司

信和置业为发行人控股子公司，成立于 2007 年 8 月 17 日，法定代表人为黄志强，住所为四川省成都市成华区御风二路 9 号 7 栋 1 楼 1 号 2 层 01 室，注册资本为 274,610 万港币。经营范围：在成都市成华区迎晖路以北，成洛路以南，

沙河以东，成昆铁路以西的地块【编号：CH20（252/211）：2007-048】从事普通住宅、酒店、写字楼、停车场和商场的开发及相关物业管理；配套体育设施、休闲健身场所等自有物业的经营管理及相关配套服务；零售预包装食品、日用品（以上范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及许可的凭相关许可证开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，信和置业总资产为 1,175,061.19 万元，总负债为 53,678.15 万元，所有者权益合计 1,121,383.05 万元。2019 年度实现营业收入 4,361.64 万元，净利润为 0.71 万元，经营活动现金流净额为-41,297.10 万元。

（8）南京华侨城实业发展有限公司

南京华侨城为发行人全资子公司，成立于 2015 年 10 月 14 日，法定代表人为郑平，住所为南京经济技术开发区科创路红枫科技园 A3 栋 4 层，注册资本为人民币 100,000.00 万元。经营范围：旅游项目投资、建设、开发、运营；商务信息、旅游信息咨询；旅游纪念品设计、制作、销售；房地产投资、开发、销售；游乐园服务；餐饮服务（仅限分支机构经营）；建筑工程、景观工程、雕塑工程、园林绿化工程设计、施工；体育赛事活动、艺术交流活动组织、策划；舞美设计服务；摄影服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；物业管理；公园管理；停车场管理服务；会务会展服务；建筑材料、日用百货、工艺美术品、花卉苗木、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、建筑五金销售；自有场地租赁；动画设计；知识产权代理服务；动物园、水族馆管理服务（仅限分支机构经营）；门诊服务；公路旅客运输（仅限分支机构经营）；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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 2019 年 12 月 31 日，南京华侨城总资产为 1,623,838.95 万元，总负债为 1,305,874.42 万元，所有者权益合计 317,964.53 万元。2019 年度实现营业收入 201,920.58 万元，净利润为 41,965.79 万元，经营活动现金流净额为-789,955.68 万元。

（9）上海华侨城投资发展有限公司

上海华侨城为发行人控股子公司，成立于 2006 年 3 月 9 日，法定代表人为袁静平，住所为上海市松江区佘山林湖路 888 号、林绿路 69 号，注册资本为人民币 44,379.89 万元。经营范围：旅游及其关联产业投资；游览景区管理；游乐场；游泳场所开放；景区策划、设计、施工；景区景点策划及管理的咨询业务；设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告；房地产投资开发与经营；自有房屋出租、维修，物业管理；从事货物及技术的进出口业务；组织策划文化艺术活动，文艺创作与表演，系统内职工培训，展览展示服务；设计制作雕塑、演出服装及道具；园林设计；公共停车场经营；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、建筑五金、旅游用品、日用百货、工艺礼品销售；餐饮服务；本经营场所内从事卷烟、雪茄烟的零售；旅馆；商务咨询、旅游咨询（不得从事旅行社业务）；会务服务；食用农产品销售；健身服务；保健按摩服务；洗衣服务；娱乐场所（歌舞娱乐场所、游艺娱乐场所）；婚庆礼仪服务；以下分支机构经营：食品流通。【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 2019 年 12 月 31 日，上海华侨城总资产为 971,520.37 万元，总负债为 875,086.04 万元，所有者权益合计 96,434.33 万元。2019 年度实现营业收入 50,478.01 万元，净利润-2,433.32 万元，经营活动现金流净额为-427,326.46 万元。

（10）北京世纪华侨城实业有限公司

北京华侨城为发行人控股子公司，成立于 2002 年 6 月 12 日，法定代表人为魏国明，住所为北京市朝阳区南磨房乡小武基北路，注册资本为人民币 51,948.6216 万元。经营范围：零售音像制品、图书、期刊、电子出版物；以下限分支机构经营：餐饮服务；销售烟、酒、包装食品；制售烤制食品；烤制销售面包；销售酒饮料；建设开发旅游景区；房地产开发；销售自主开发后商品房；自有房产的物业管理（含出租）；旅游景区、园林的策划设计；设计、制作雕塑、演出服装及道具；组织文化艺术交流活动；信息咨询（中介除外）；销售建筑材料、装饰材料、家具、建筑装饰材料、五金交电、照像器材、通讯器材（无线电发射设备除外）、旅游纪念品、日用百货、花木；修理照像器材；承办展览展示；技术开发；从事演出经营活动和演出经纪活动；公园管理；经营游乐设施；舞台美术的设计及摄影业务；设计、制作广告；机动车公共停车场服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口。电影放映；零售音像制品、图书、期刊、电子出版物；

以下限分支机构经营：餐饮服务；销售烟、酒、包装食品；制售烤制食品；烤制销售面包；销售酒饮料。（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 2019 年 12 月 31 日，北京华侨城总资产为 199,408.95 万元，总负债为 33,412.35 万元，所有者权益合计 165,996.59 万元。2019 年度实现营业收入 52,829.74 万元，净利润 6,860.75 万元，经营活动现金流净额为 13,197.07 万元。

（11）云南华侨城实业有限公司

云南华侨城为发行人控股子公司，云南华侨城成立于 2007 年 12 月 25 日，法定代表人为程大厚，住所为云南省昆明市阳宗海风景名胜区汤池街道云南华侨城，注册资本为人民币 100,000 万元。经营范围：云南华侨城的投资开发与经营管理；物业管理；住房租赁经营；住宿及餐饮服务；酒店管理；会议及会展服务；电子商务；园林景观设计 & 施工；体育运动项目开发 & 经营管理（国家禁止及限制类除外）；温泉洗浴、水上娱乐及休闲服务；洗涤服务；景区策划；文艺活动策划（演出经纪除外，禁止投资文艺表演团体）；舞台美术设计、制作；旅游商品、日用百货、预包装食品批发 & 零售；机动车停放服务；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、五金的批发 & 零售，以上商品及技术的进出口业务（涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额许可证、特许经营权等专项管理的商品除外）（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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 2019 年 12 月 31 日，云南华侨城总资产为 300,205.89 万元，总负债为 201,728.14 万元，所有者权益合计 98,477.75 万元。2019 年度实现营业收入 1,350.30 万元，净利润 69,947.93 万元，经营活动现金流净额为 -19,717.97 万元。

（12）重庆华侨城实业发展有限公司

重庆华侨城为发行人全资子公司，重庆华侨城成立于 2014 年 7 月 3 日，法定代表人为张大帆，住所为重庆市北部新区礼仁街 59 号，注册资本为人民币 100,000.00 万元。经营范围：旅游娱乐及关联产业投资；景区策划、设计、施工 & 经营；旅游商品制作 & 销售；园林、园艺工程的设计、施工 & 管理；公共文化旅游场馆经营；体育公园（含球类运动中心、健身休闲俱乐部）及关联产品的开

发和经营；体育健身服务（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；大型休闲娱乐活动策划和经营；电玩游艺服务（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；电影放映（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）、零售音像制品、图书、期刊、电子出版物（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；营业性演出（声乐、器乐、舞蹈、戏剧、杂技、魔术）（按许可证核定的事项和期限从事经营）；剧场、舞美、舞台、灯光、音响、服装、道具的设计和制作；化妆服务；酒店、餐饮、会展项目的投资与开发；住宿服务（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）、餐饮服务（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；广告制作与发布；机动车公共停车场服务；房地产开发经营（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）；房屋租赁、维修；物业管理（凭资质执业）；建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含危险化学品）、五金水暖、电工器材、家具销售；零售烟草（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；食品销售经营（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；商务信息咨询；票务代理服务；会议及展览服务；洗衣服务；娱乐场所经营（依法须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；针纺织品、文化用品、体育用品及器材、日用品、初级农产品销售；便利店经营管理；保健按摩服务（依法须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；足浴服务（依法须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；农业项目开发；理发及美容服务（依法须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；商场管理；（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 2019 年 12 月 31 日，重庆华侨城总资产为 1,455,969.56 万元，总负债为 1,324,010.39 万元，所有者权益合计 131,959.17 万元。2019 年度实现营业收入 385,686.52 万元，净利润 26,494.10 万元，经营活动现金流净额为-66,260.05 万元。

（13）深圳市招华会展实业有限公司

招华会展实业为发行人控股子公司，成立于 2017 年 5 月 23 日，法定代表人为吕涛，住所为深圳市宝安区福海街道和平社区会展湾南岸广场 7 栋 104，注册资本为人民币 10,000.00 万元。经营范围：房地产开发；会展服务；投资兴办实

业（具体项目另行申报）；自有物业租赁；市政工程的设计与施工；建筑工程、装饰装修工程的施工；经营电子商务；衣物干洗服务；国内贸易；会务服务；会议策划；展览展示策划；文化活动策划；商务信息咨询（不含信托、证券、期货、保险及其它金融业务）（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；物业管理；提供机动车停放服务；提供住宿服务；中餐制售（含凉拌菜、冷荤食品、熟肉制品、裱花蛋糕、点心制售，不含其它须特别申报许可项目）；西餐制售（含沙拉、裱花蛋糕，不含其他须特别申报的许可项目）；日韩料理制售（含生食海产品，不含其它须特别申报的许可项目）；食品配送服务；提供美容服务；提供游泳、健身、桌球、棋牌（不含麻将）服务；酒类、烟草的零售；提供酒水服务；演出经纪。

截至 2019 年 12 月 31 日，招华会展实业总资产为 1,270,062.47 万元，总负债为 1,169,506.02 万元，所有者权益合计 100,556.45 万元。2019 年度实现营业收入 174,163.96 万元，净利润 23,721.35 万元，经营活动现金流净额为 196,756.22 万元。

（二）发行人重要合营、联营企业情况

截至 2020 年 6 月末，发行人重要合营、联营企业主要情况如下：

合营、联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳世界之窗	深圳	深圳	旅游业	49.00	-	权益法
渤海证券	天津	天津	证券业	-	9.1431	权益法

注：发行人在渤海证券的董事会派驻了一名董事，并相应享有实质性的参与决策权，因此按权益法核算。

发行人重要合营、联营公司基本情况如下：

1、深圳世界之窗

深圳世界之窗成立于 1992 年 5 月 5 日，法定代表人为许慕韩，住所为深圳市南山区华侨城，注册资本为 2,950 万（美元），其中，发行人持股比例为 49%。经营范围：园林、花木设计及开发，文艺活动策划，艺术培训；景区内自有物业

租赁。许可经营项目是：从事华侨城世界名胜微缩景区及其配套设施的建设与经营、旅游景区的策划、设计；在华侨城世界名胜微缩景区经营配套商品（包括烟、酒、饮料）零售；加工、生产经营旅游用品、首饰、工艺品（不含金银制品）；在景区经营各种餐饮宴会厅；文艺演出，舞台美术设计、制作，演出服装道具制作；旅游景区雕塑等艺术品设计及制作；旅游业务咨询；经营管理世界之窗停车场；在景区内经营室内滑雪场、探险漂流、红外线测距电控滑道、金字塔幻想馆；在景区内经营旅馆业务；在景区内经营室内滑冰场；景区内电影放映；广告制作与发布（涉及行政许可的，取得许可后方可经营）。

截至 2019 年 12 月 31 日，深圳世界之窗总资产为 68,764.34 万元，总负债为 15,210.77 万元，所有者权益为 53,553.57 万元；2019 年实现营业收入 49,595.55 万元，净利润 17,107.51 万元。

2、渤海证券

渤海证券成立于 1988 年 3 月 1 日，法定代表人为安志勇，住所为天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室，注册资本为 803,719.4486 万元。经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；中国证监会批准的其他业务；融资融券业务；代销金融产品业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，渤海证券总资产为 5,293,757.63 万元，总负债为 3,270,401.65 万元，所有者权益为 2,023,355.98 万元；2019 年实现营业收入 272,117.46 万元，净利润 94,017.89 万元。

六、发行人员工情况

截至 2019 年末，发行人及其主要子公司现有在职员工 25,003 名，其中发行人本部员工 50 名。具体情况如下表：

类别		人数	占比 (%)
按专业构成类型	生产人员	13,843	55.37%
	销售人员	2,065	8.26%
	技术人员	4,853	19.41%

	财务人员	1,249	5.00%
	行政人员	2,993	11.97%
	合计	25,003	100.00%
按教育水平划分	博士研究生	23	0.09%
	硕士研究生	1,009	4.04%
	本科生	5,854	23.41%
	大专生	6,062	24.25%
	中专生及以下	12,055	48.21%
	合计	25,003	100.00%

七、发行人董事、监事和高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定由股东大会、董事会任命、公司职工代表大会民主选举、聘任等方式产生，上述人员的任职都已履行合法程序。截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
董事					
段先念	董事长	男	62	2020年04月08日	2023年04月07日
姚军	副董事长	男	60	2020年04月08日	2023年04月07日
王晓雯	董事	女	51	2020年04月08日	2023年04月07日
王一江	独立董事	男	67	2020年04月08日	2023年04月07日
沙振权	独立董事	男	61	2020年04月08日	2023年04月07日
宋丁	独立董事	男	65	2020年04月08日	2023年04月07日
张钰明	独立董事	男	67	2020年04月08日	2023年04月07日
监事					
陈跃华	监事长	男	57	2020年04月08日	2023年04月07日
潘凤文	监事	女	44	2020年04月08日	2023年04月07日
吴飞	监事	男	38	2020年04月02日	2023年04月07日
高级管理人员					
王晓雯	总裁	女	51	2020年04月08日	2023年04月07日
杨杰	副总裁	男	59	2020年04月08日	2023年04月07日
张大帆	副总裁	男	54	2020年04月08日	2023年04月07日
袁静平	副总裁	男	56	2020年04月08日	2023年04月07日

倪明涛	副总裁	男	52	2020年07月21日	2023年04月07日
关山	董事会秘书	男	49	2020年04月08日	2023年04月07日
冯文红	总会计师	女	52	2020年04月08日	2023年04月07日

1、董事会成员

(1) 段先念，男，1958 年出生，硕士研究生学历，高级经济师。曾任西安高新区电子工业园管理办公室主任，西安高新区长安科技产业园管理办公室主任，西安高科（集团）公司副总经理、总经理，西安高新区党工委副书记、常务副主任，西安曲江新区管委会主任、党工委副书记、书记，西安曲江文化产业投资（集团）有限公司董事长、总经理，西安市人民政府党组成员、市长助理、副市长，同时任西安曲江新区党工委书记、管委会主任。西安曲江文化产业投资（集团）有限公司董事长、总经理，西安市大明宫遗址区保护改造办公室主任，陕西文化产业投资（集团）控股有限公司党委书记、董事长。现任华侨城集团总经理、党委书记、深圳华侨城股份有限公司董事长、党委书记，兼任中华文化促进会常务副主席，中国旅游协会第六届理事会副会长，第十二届广东省政协常委。

(2) 姚军，男，1960 年出生 1 月生，1985 年 9 月入党，硕士研究生学历，高级经济师。曾任华侨城经济发展总公司旅游发展部副总经理，华侨城中国旅行社总经理，华侨城控股公司副总裁、董事、总裁、党委书记，香港华侨城董事、董事长，华侨城（亚洲）控股公司董事、董事局主席，华侨城股份公司副总裁。现任华侨城集团有限公司董事、总经理、党委副书记，深圳华侨城股份有限公司副董事长、党委副书记。兼任中国旅游景区协会会长、中国游艺机游乐园协会会长。

(3) 王晓雯，女，1969 年出生，本科学历。曾任国务院侨办人事司干部，华侨城经济发展总公司审计部副总经理，华侨城实业发展股份有限公司财务总监、董事，华侨城集团财务金融部副总经理、总裁办公室行政总监、财务部总监、总裁助理，华侨城房地产董事，公司监事，康佳集团监事。现任华侨城集团有限公司党委常委，深圳华侨城股份有限公司董事、总裁、党委副书记，兼任华联发展集团有限公司董事，中国上市公司协会副会长。

(4) 王一江，男，1953 年出生，博士。历任美国明尼苏达大学卡尔森管理学院终身教授，世界银行顾问，中国留美经济学会副会长。现任长江商学院学术事务副院长。

(5) 沙振权，男，1959 年出生，博士。历任广州华南工学院（现华南理工大学）数力系、管理工程系教师、香港中文大学访问学者、华南理工大学副教授。现任华南理工大学工商管理学院教授、博士生导师，广东省政府参事，华南理工大学中国市场营销管理研究中心主任。同时兼任第九届全国政协委员、第十届和第十一届全国人大代表，第十二届全国政协委员，第九届、第十届、第十一届、第十二届民革中央委员、民革广东省副主委、美国普渡大学博士生兼职导师、中国市场学会常务理事、中国市场学会学术委员会委员、广东省商业联合会高级顾问、广东省连锁经营协会特聘专家等职，并担任粤丰环保（1381.HK）、中国秦发（0866.HK）等公司的独立董事。

(6) 宋丁，男，1955 年出生，硕士研究生。历任山西省社会科学院社会学研究所助理研究员，中国（深圳）综合开发研究院研究部副研究员，深圳市社会科学研究副研究员，中国（深圳）综合开发研究院旅游与地产研究中心主任、研究员，中国（深圳）综合开发研究院资深研究员。现任中国城市经济专家委员会副主任、中国（深圳）综合开发研究院旅游与地产研究中心主任。

(7) 张钰明，男，1953 年出生，硕士研究生。历任亚洲商业评估有限公司执行董事，Banz（亚洲）有限公司执行董事，Lawrence 注册会计师有限公司执行董事，香港仲裁委员会东亚分支委员会委员，香港会计学会法律改革委员会委员，香港税务学会委员会委员，香港（调解）委员会商业（调解）委员会成员，美国商会知识产权委员会委员。现任刘张冯陈会计师事务所主任。

2、监事

(1) 陈跃华，男，1963 年 9 月出生，1985 年 7 月参加工作，大学，硕士。历任康佳集团股份有限公司总裁办公室总经理，东莞康佳电子有限公司总经理，康佳集团股份有限公司多媒体事业部副总经理，康佳集团股份有限公司副总裁，康佳集团股份有限公司总裁、党委副书记，深圳华侨城股份有限公司总裁助理、董事会秘书，康佳集团股份有限公司董事局主席，深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司董事长。现任公司监事会监事长。

(2) 潘凤文，女，1976 年出生，学士，会计师。历任康佳集团股份有限公司房地产事业部财务成本中心总监，南太集团(深圳)有限公司财务部财务总监，深圳华侨城房地产有限公司财务部副总监、总监。现任深圳华侨城股份有限公司督察审计部副总监。

(3) 吴飞，男，1982 年 7 月出生，研究生学历。曾任中兴通讯股份有限公司海外财务部国际核算经理、财税资金部国际核算经理；深圳华侨城股份有限公司财务部高级经理。现任深圳华侨城股份有限公司财务部副总监。

3、高级管理人员

(1) 王晓雯，参见董事简历。

(2) 杨杰，男，1961 年 6 月出生，1986 年 6 月入党，1982 年 8 月参加工作，大学，学士。历任华侨城集团公司规划建设部副总经理，深圳华侨城房地产开发公司副总经理，北京世纪华侨城实业有限公司副总经理，上海天祥华侨城投资有限公司董事、总经理，北京世纪华侨城实业有限公司总经理、天津华侨城实业有限公司总经理，2017 年 3 月起任深圳华侨城股份有限公司北方事业部总经理，现任公司副总裁。

(3) 张大帆，男，1966 年 10 月出生，1988 年 3 月入党，1988 年 7 月参加工作，大学，硕士。历任华夏艺术中心副总经理，华侨城集团公司进出口部副总经理，香港华侨城有限公司副总经理，成都天府华侨城实业发展有限公司副总经理，成都天府华侨城实业发展有限公司董事、总经理，2017 年 3 月起任深圳华侨城股份有限公司西部事业部总经理，现任公司副总裁。

(4) 袁静平，男，1964 年 11 月出生，群众，1989 年 4 月参加工作，研究生，硕士。历任深圳华侨城房地产有限公司营销中心总监、策划部总监，深圳招商华侨城投资有限公司董事、总经理，上海天祥华侨城投资有限公司董事、总经理，华侨城(上海)置地有限公司董事、总经理，2016 年 10 月起任深圳华侨城股份有限公司华东事业部总经理，现任公司副总裁。

(5) 关山，男，1971 年出生，硕士研究生学历，经济师。曾任河南谷村（集团）实业有限公司总经理助理，建业住宅集团有限公司集团管理中心总经理，建业教育产业有限公司总经理，华侨城集团公司人力资源部业务经理、总裁办高级

经理，华侨城集团公司总裁办行政副总监，深圳华侨城股份有限公司总裁办公室总监、党委办公室主任、人力资源部总监、总裁助理，现任公司董事会秘书。

(6) 冯文红，女，1968 年出生，大学，会计师，经济师。历任深圳华侨城房地产有限公司财务部副总监，成都天府华侨城实业发展有限公司财务总监、欢乐谷旅游分公司副总经理，深圳华侨城房地产有限公司副总经理，深圳华侨城股份有限公司财务部总监。现任深圳华侨城股份有限公司总会计师。

(7) 倪明涛，男，1968 年出生，党校大学本科学历，硕士学位，高级工程师。历任西安高新技术产业开发区招商局副局长，西安曲江国际会展投资控股有限公司总经理，西安曲江大明宫投资(集团)有限公司总经理，西安曲江新区管委会副主任、党工委委员，雅居乐地产置业有限公司海南云南区域副总经理、西部区域总经理，华侨城光明(深圳)投资有限公司党委书记、总经理，深圳市光明集团有限公司董事长、党委书记。现任华侨城华南投资有限公司党委副书记，华侨城(海南)集团有限公司董事长、党委书记，深圳华侨城房地产有限公司总经理、党委副书记。

(二) 董事、监事及高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至 2020 年 6 月末，发行人现任董事、监事及高级管理人员持有发行人及发行人子公司股权及债券的情况如下：

姓名	职务	持股情况(股)
段先念	董事长	0
姚军	副董事长	2,841,192
王晓雯	董事、总裁	2,385,174
王一江	独立董事	0
沙振权	独立董事	0
宋丁	独立董事	0
张钰明	独立董事	0
陈跃华	监事长	0
潘凤文	监事	0
吴飞	监事	0
杨杰	副总裁	442,500
张大帆	副总裁	1,490,700
袁静平	副总裁	1,106,356
关山	董事会秘书	412,808

姓名	职务	持股情况（股）
冯文红	总会计师	1,000,000

截至 2020 年 6 月末，除上述持股情况外，发行人现任董事、监事及高级管理人员及其直属亲属没有以任何方式直接或间接持有发行人及其子公司股权及债券。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

1、股东单位任职情况

截至 2020 年 9 月末，公司董事、监事及高级管理人员在控股股东具体兼职情况如下：

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期开始日期	是否在该单位领取报酬津贴
段先念	华侨城集团有限公司	董事长、党委书记	2017年12月	是
姚军	华侨城集团有限公司	党委常委、总经理	2017年12月	是
王晓雯	华侨城集团有限公司	党委常委	2017年12月	是
潘凤文	华侨城集团有限公司	职工监事	2019年3月	是

2、在其他单位任职情况

截至 2020 年 9 月末，公司董事、监事及高级管理人员在其他单位具体兼职情况如下：

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	在其他单位是否领取报酬津贴
段先念	中华文化促进会	常务副主席	2015年05月	否
	中国旅游协会	第六届理事会副会长	2015年12月	
姚军	中国旅游景区协会	会长	2016年07月	否
	中国游艺机游乐园协会	会长	2019年03月	
王晓雯	华联发展集团有限公司	董事	2006年11月	否
	中国上市公司协会	副会长	2015年12月	
王一江	长江商学院	教授	2008年	是
	北京华图宏阳教育文化发展股份有限公司	独立董事	2012年	
	深圳中青宝股份有限公司	独立董事	2014年	
	浙江红蜻蜓鞋业股份有限公司	独立董事	2016年	

	司			
	湖南三湘银行股份有限公司	独立董事	2016 年	
沙振权	华南理工大学工商管理学院	教授	1986 年	是
	粤丰环保电力有限公司	独立董事	2014 年	
	中国泰发集团有限公司	独立董事	2018 年	
宋丁	中国（深圳）综合开发研究院	资深研究员	2006 年	是
	中国城市经济专家委员会	副主任	2006 年	
	中国智慧城市专家委员会	文旅地产首席专家	2019 年	
	中共青海省委特约政策研究院	顾问	2007 年	
	中国城市经济学会	理事	2003 年	
	广东房地产协会专家委员会	成员	2016 年	
张钰明	刘张冯陈会计师事务所	主任	1983 年	是
	中国能源建设股份有限公司	独立董事	2015 年	

（四）发行人董事、监事及高级管理人员最近三年违法违规情况

截至 2020 年 9 月末，发行人现任董事、监事及高级管理人员最近三年不存在违法违规情况。

八、发行人经营范围及主营业务情况

（一）发行人经营范围

发行人经营范围为：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

（二）发行人主营业务简介

发行人是一家以文化为核心、旅游为主导、中国领先的现代服务业集聚型开发与运营商，主营业务包括旅游综合业务以及房地产业务。发行人自 1997 年上

市以来，一直将旅游业定位于战略发展的主导产业，房地产业务作为旅游关联产业链的一环，是支持公司快速发展的重要手段。

发行人是华侨城集团于 1997 年重组其部分优质旅游及配套资产组建的上市公司。上市后，发行人通过募集资金和自筹资金陆续将华侨城集团所持有的深圳世界之窗、锦绣中华公司、欢乐谷公司、长沙世界之窗的全部股权装入公司，发展成为专业从事以主题公园为核心的旅游业及其关联产业经营管理的控股公司。为支持发行人业务的持续稳定发展，华侨城集团将其属下专业从事房地产业务的全资子公司华侨城房地产 40% 的股权于 2000 年和 2001 年分两次注入上市公司。于 2009 年，发行人通过发行股份购买资产的方式，向华侨城集团收购了其持有的华侨城房地产剩余 60% 的股权，以及其他旅游、房地产及相关产业资产，完成整体上市。发行人进入房地产行业后，实现了旅游业与房地产业的优势互补。

发行人自 2002 年开始先后投资建设了北京华侨城、东部华侨城、成都华侨城、上海华侨城、武汉华侨城等大型旅游地产综合项目，确定了以“旅游+地产”为核心的发展战略，成功实现了“主题公园+高尚社区”这一模式的开发建设与复制。在北京、上海、深圳等大型城市成功探索出“旅游+地产”的业务模式后，发行人积极推进该业务模式在二线城市的复制和推广，并已先后投资建设云南华侨城、成都华侨城、武汉华侨城、泰州华侨城、宁波项目、重庆项目等项目。

在华侨城集团“文化+旅游+城镇化”的战略布局下，公司以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，以文化旅游、房地产为主营业务，不断增强企业竞争力，在文化旅游发展新模式、房地产业务差异化、旅游与互联网融合等方面进行探索与实践。

文化旅游业是公司最具社会影响力和品牌知名度的优势产业，是公司战略定位的重要组成部分。公司文化旅游业务以“文化+旅游”为内核，采用“旅游+”为载体的协同发展模式，业态上以主题公园、酒店、旅行社、文化旅游综合体、文创园区等为核心，涵盖规划、设计、建设、运营全产业链。旗下“欢乐谷”荣获国内主题公园行业唯一中国驰名商标，主要布局在一线及核心省会城市，欢乐谷集团成为全国最具实力的主题公园集团。此外还包括，以东部华侨城为代表的生态休闲度假景区，以欢乐海岸为代表的都市休闲目的地和以茵特拉根、威尼斯睿途、玛雅嘉途为代表的主题酒店等多种类型旅游产品。

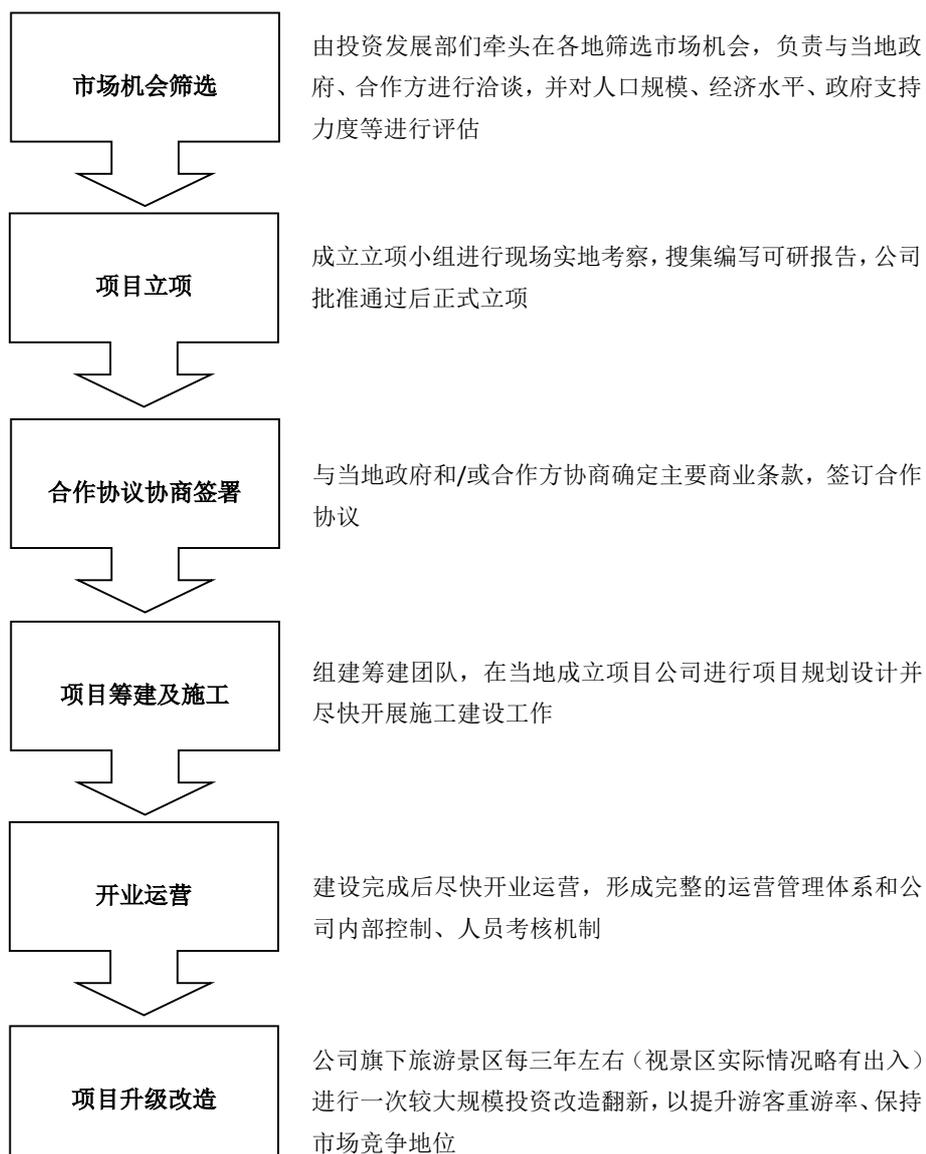
公司秉承“优质生活创想家”的品牌定位，以文化内涵融入房地产开发，形成了文化旅游、酒店、住宅和商业类地产业务融合发展的独特优势，并结合“互联网+”的思维模式探索特色社区生活一体化运营模式，以人文社区、品质社区、生活街区为居民提供优质生活及人文体验。

（三）发行人业务模式

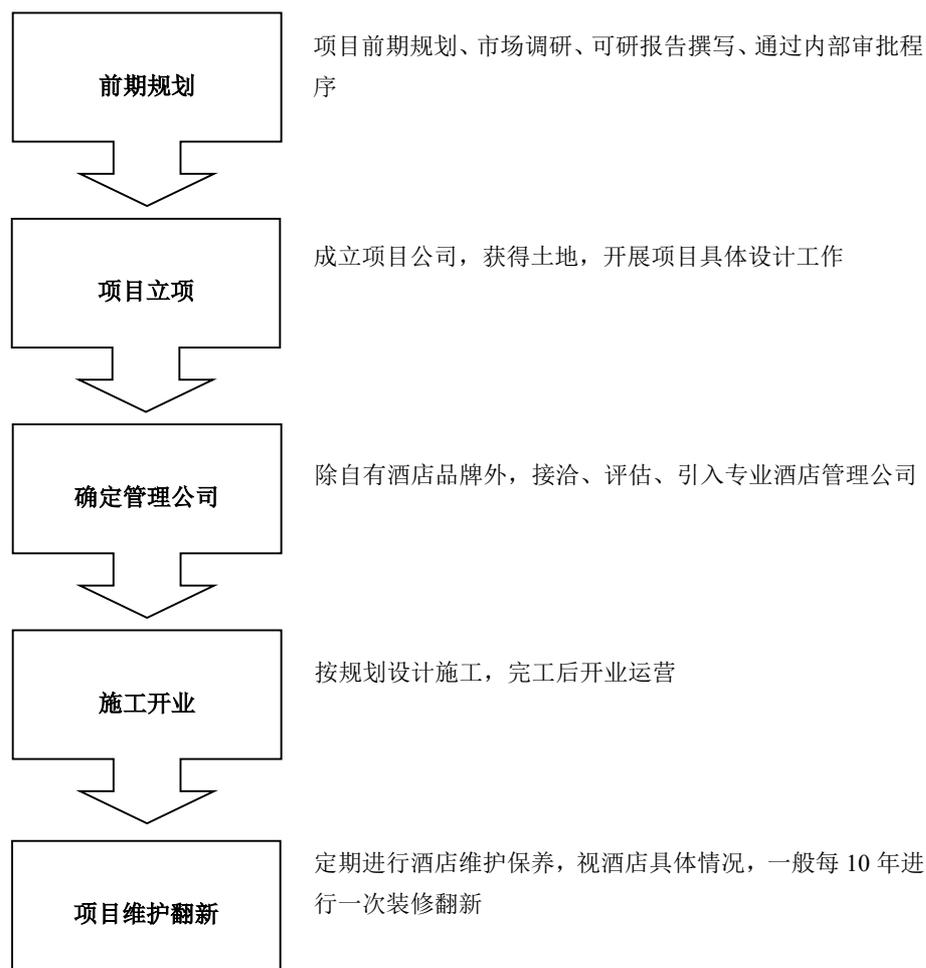
1、旅游综合业务模式

发行人的旅游综合业务主要为各类景区、酒店的管理及经营，以及文化演艺、文化科技、旅行社、儿童体验等能给公司景区、酒店等业务带来增值服务的派生业务。业务流程如下：

①主题公园业务流程图

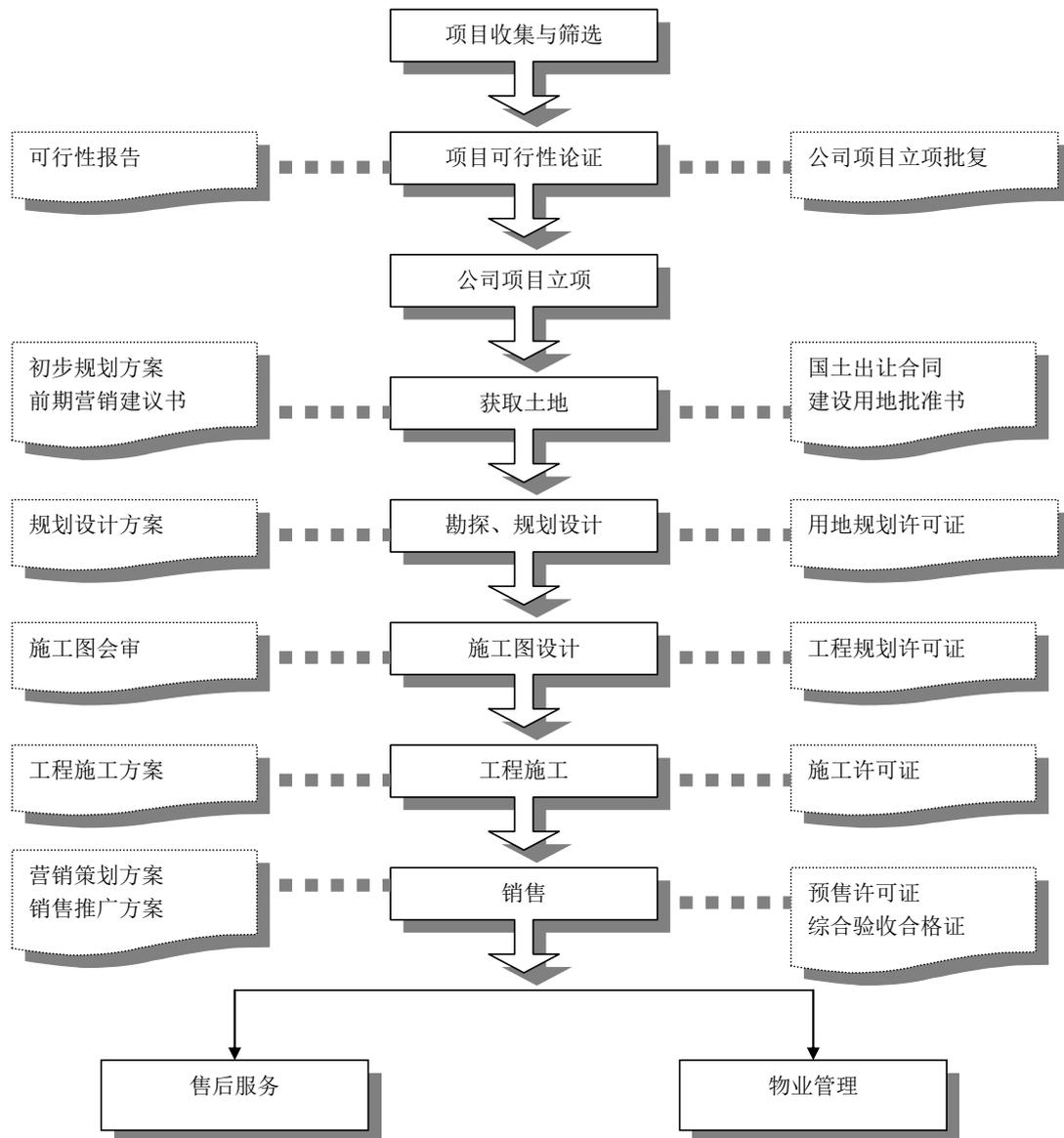


②酒店业务流程图



2、房地产业务模式

发行人全资子公司华侨城房地产为住建部批准的一级房地产开发企业，承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。房地产业务开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力，发行人房地产业务开发简要流程如下图所示：



（四）发行人主营业务情况

发行人主营业务包括旅游综合业务及房地产业务。受益于我国消费升级对旅游行业的带动作用以及房地产行业的持续繁荣，发行人最近三年主营业务总体保持持续、快速增长。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 4,234,122.47 万元、4,815,621.75 万元、6,002,502.72 万元和 3,339,357.78 万元。2018 年度发行人营业收入较 2017 年度增加 581,499.28 万元，同比增长 13.73%；2019 年度发行人营业收入较 2018 年度增加 1,186,880.97 万元，同比增长 24.65%。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人分别实现净利润 931,767.66 万元、1,126,727.16 万元、1,434,234.67 万元和 543,582.58 万元。2018

年度发行人净利润较 2017 年度增加 194,959.50 万元，同比增长 20.92%；2019 年度发行人净利润较 2018 年度增加 307,507.51 万元，同比增长 27.29%。最近三年，发行人营业收入与净利润均呈逐年增长趋势，经营业绩良好。

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月营业收入的构成情况如下表：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	3,306,965.48	99.03	5,939,650.05	98.95	4,748,986.76	98.62	4,218,224.83	99.62
其他业务收入	32,392.30	0.97	62,852.67	1.05	66,634.99	1.38	15,897.64	0.38
合计	3,339,357.78	100.00	6,002,502.72	100.00	4,815,621.75	100.00	4,234,122.47	100.00

发行人主营业务突出，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，主营业务收入分别为 4,218,224.83 万元、4,748,986.76 万元、5,939,650.05 万元和 3,306,965.48 万元，占营业收入比例分别为 99.62%、98.62%、98.95%和 99.03%，发行人其他业务收入占比很小。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人主营业务收入分类别构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游综合收入	2,058,697.58	61.65	3,026,263.83	50.42	1,903,810.62	39.53	1,853,029.93	43.76
房地产收入	1,248,267.90	37.38	2,913,386.22	48.54	2,804,488.68	58.24	2,335,914.69	55.17
纸包装收入	-	-	-	-	40,687.46	0.84	77,035.08	1.82
小计	3,306,965.48	99.03	5,939,650.05	98.95	4,748,986.76	98.62	4,265,979.70	100.75
减：内部抵消数	-	-	-	-	-	-	47,754.87	1.13
主营业务收入合计	3,306,965.48	99.03	5,939,650.05	98.95	4,748,986.76	98.62	4,218,224.83	99.62

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月发行人主营业务成本按业务类型构成如下：

单位：万元、%

类别	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游综合业务	1,008,749.70	73.66	1,796,833.82	70.83	1,002,922.05	52.71	1,068,846.85	50.80
房地产业务	360,773.32	26.34	740,120.74	29.17	869,001.16	45.67	1,045,453.76	49.69

纸包装业务	-	-	-	-	30,801.14	1.62	66,839.59	3.18
小计	1,369,523.03	100.00	2,536,954.55	100	1,902,724.35	100.00	2,181,140.20	103.67
减：内部抵销数	-	-	-	-	-	-	77,244.49	3.67
合计	1,369,523.03	100.00	2,536,954.55	100.00	1,902,724.35	100.00	2,103,895.71	100.00

发行人 2018 年度主营业务成本较 2017 年度减少 201,171.35 万元，同比减少 9.56%。2019 年度主营业务成本较 2018 年度增加 634,230.20 万元，同比增长 33.33%。发行人的营业成本主要来源于旅游综合业务，报告期内，旅游综合业务的主营业务成本占总主营业务成本的比例超过 50%。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人主营业务毛利及毛利率按业务类型构成如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
旅游综合业务	1,049,947.88	51.00	1,229,430.01	40.63	900,888.57	47.32	784,183.09	42.32
房地产业务	887,494.58	71.10	2,173,265.49	74.60	1,935,487.52	69.01	1,290,460.93	55.24
纸包装业务	-	-	-	-	9,886.31	24.30	10,195.49	13.23
小计	1,937,442.45	58.59	3,402,695.50	57.29	2,846,262.40	59.93	2,084,839.50	48.87
减：内部抵销数	-	-	-	-	-	-	-29,489.62	-
合计	1,937,442.45	58.59	3,402,695.50	57.29	2,846,262.40	59.93	2,114,329.12	50.12

发行人毛利润主要来源于房地产业务，报告期内，房地产业务毛利润占比超过 45%。最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 2,114,329.12 万元、2,846,262.40 万元、3,402,695.50 万元和 1,937,442.45 万元，主营业务综合毛利率分别为 50.12%、59.93%、57.29%和 58.89%。

报告期内，从主营业务各细分板块毛利率的情况来看，发行人旅游综合业务毛利率分别为 42.32%、47.32%、40.63%和 51.00%，盈利能力较强，2019-2020 年度出现小幅波动，主要系旅游地产项目结转毛利率不同所致。报告期内，发行人房地产业务毛利率分别为 55.24%、69.01%、74.60%和 71.10%，主要系房地产结转项目的毛利率变动影响所致。2017 年度及 2018 年度，发行人纸包装业务毛利率为 13.23%和 24.30%。

1、旅游综合业务

发行人旅游综合业务主要包括旅游与酒店业务。

（1）旅游景区业务经营情况

发行人是中国主题旅游公园的开先河者，在国内主题旅游领域占有绝对优势。通过多年的发展，发行人以良好的经济效益和社会效益稳居中国主题旅游业的领先地位。发行人旗下的锦绣中华、深圳世界之窗、欢乐谷、东部华侨城等产品均为主题旅游产品领域的佼佼者，代表着当前国内主题旅游产品发展的最高水平。

世界主题乐园权威研究机构主题娱乐协会(TEA)与 AECOM 联合发布 2019 年全球主题公园集团排行榜。华侨城集团(华侨城 000069.SZ)以年接待游客 5397 万人次超越环球影城进入全球主题公园集团三强，排名紧随国际巨头迪士尼集团、默林集团，继续领跑亚洲。华侨城旗下多家单体主题公园同样表现强劲，北京欢乐谷以 516 万人次的游客接待量挺进全球单体主题公园 TOP25，多家主题公园跻身亚太地区主题公园和水公园 25 强。

近年来，配合国内旅游产业发展的契机，发行人通过两大主要的开发模式发展其旅游综合业务：其一为成片综合开发模式，即以资源整合为核心，坚持“生态原则、人文原则、与产业相结合原则”三大规划原则，合理规划旅游功能与居住、商务功能混合布局，强调住宅、商业、酒店、办公、旅游观光、休闲娱乐和文化会展等诸多产业的良性互动，目前已形成北京华侨城、成都华侨城、东部华侨城、武汉华侨城、泰州华侨城等多个大型居住综合旅游体；其二为品牌连锁扩张模式，即以经过市场检验的旅游产品如“欢乐谷”为基础，通过复制与连锁经营，加快战略布点布局，提升品牌全国影响力，通过运营管理和规划建设标准化建设，实现景区的资源共享和专业化发展。

在两大开发模式的持续带动下，发行人的旅游综合业务保持稳步增长，多家下属公司创出经营新高。最近三年及一期，发行人旅游综合业务分别实现收入 1,853,029.93 万元、1,903,810.62 万元、3,026,263.83 万元和 2,058,697.58 万元。

2013 年-2014 年，发行人下属武汉欢乐谷及天津欢乐谷正式开业，北京欢乐谷及上海欢乐谷欢乐海洋新建项目对外开放，深圳欢乐海岸湿地公园对外运营，有效推进了全国战略布局的实现。同时，发行人积极探索综合运营新模式，加快

业务创新转型，进一步丰富旅游景区产品线，健全和完善文化旅游大产业链条，为旅游综合业务收入的持续提升奠定坚实基础。

2015 年，受宏观经济下滑的影响，发行人旅游综合收入较上年度有所下降。2016 年，随着集团新发展战略的逐步落地，发行人游客接待人数有所增加，旅游业务有所回暖。2016 年，发行人武汉欢乐谷二期、上海水公园二期如期面世，东部华侨城举办系列活动，深挖国家级旅游度假区概念，京津欢乐谷、武汉等园区通过联动、套票等形式，均取得了较好效果。酒店板块整体平稳，城区商务酒店继续保持高位运行，新酒店业绩表现突出。2017 年面对国家旅游政策新导向，发行人通过经营创新、资本运作等方式做强做优，以“旅游+互联网+金融”的新模式推进旅游业务创新，成立“欢乐谷集团”，打造全国最具实力的主题公园集团，提升核心竞争力，创造更多利润；主题公园全年游客接待量超过 3,500 万人次，位列全球景区业四强，亚洲第一。2018 年上半年，发行人投资 10 亿元的北京欢乐谷四期 甜品王国开放，投资 5 亿元、华北最大的水上主题公园天津玛雅海滩水公园开放。上半年欢乐谷连锁游客量和收入均实现同比增长，其中接待游客同比增长 13%。作为中国主题公园领域唯一驰名商标的“欢乐谷”正式上榜 CCTV 国家品牌计划 TOP 品牌。其他各综合旅游度假区也加大产品创新和市场营销力度，经营效益稳步提升。

2019 年度，发行人各主要景区接待游客约 5,209 万人次，旅游综合业务实现收入 302.63 亿元、实现毛利润 122.94 亿元、毛利率为 40.63%。景区接待人次同比增长 12%，旅游综合业务收入同比增长 58.96%。2020 年上半年，公司旗下共有 21 家景区、25 家酒店、1 家旅行社及 2 家开放式旅游区，共接待游客 829.7 万人次。公司于 6 月 19 日启动了囊括 400 场文旅活动、500 余项高品质旅游产品的 2020 华侨城文化旅游节。北京欢乐谷实现人脸识别方式入园；酒店集团电商平台建设成果日益显现，会员平台“华悦汇”销售额超 1100 万元，新增会员数近 9000 人。同时积极推进 IP 等内容与旅游的结合，济南华侨城创新引入两大国家级 IP：国家宝藏、中国国家地理。

发行人重点旅游综合项目简介：

① 北京华侨城：北京华侨城是发行人全国战略布局的开篇之作，占地近 123.44 万平方米，规划建设欢乐谷、主体商业街、主题社区、华侨城大剧院等

项目，于 2006 年暑期开业。北京欢乐谷先后入选“国家 4A 级旅游景区”、“2008 年度最受关注旅游胜地”、“北京首批文化创意产业基地”。

② 成都华侨城：成都华侨城是发行人进军大西南的桥头堡，占地超过 171.84 万平方米，规划建设主题商业、主题公园、主题社区三大功能区域，是一个集旅游、娱乐、购物、休闲、度假、文化、居住、商务等多种功能于一体的都市大型综合项目。成都欢乐谷于 2009 年 1 月开放，为四川震区灾后经济和文化发展做出了积极贡献。截至目前，成都欢乐谷经营情况良好。

③ 东部华侨城：东部华侨城是发行人在生态旅游领域的全新尝试，占地近 837.4 万平方米，包括云海谷、茶溪谷、大侠谷三大主题区域。2007 年暑期，东部华侨城一期成功开业，被国家旅游局和环保部联合授予“国家生态旅游示范区”称号。2009 年 8 月，东部华侨城全面建成开业，以卓越的服务品质和成功的市场推广，成为深圳的“世界级度假旅游目的地”。

④ 上海华侨城：位于上海市松江区佘山国家旅游度假区，占地 65.5 万平方米，当前主要开发的“上海欢乐谷”于 2009 年 9 月建成开放，是 2010 年上海世博会“城市，让生活更美好”的主题体验区。

⑤ 欢乐海岸：欢乐海岸地处深圳湾商圈核心、华侨城主题公园群与滨海大道之间，总占地面积 124.96 万平方米，集文化、生态、旅游、娱乐、购物、餐饮、酒店、会所等多元业态于一体，是发行人在主题商业领域的全新创想与实践，中国最具国际风尚的都市娱乐目的地。欢乐海岸项目由南、北两大地块构成，南地块包含都市文化娱乐区、绿色休闲度假区、滨海旅游区三大功能区域，占地 56.46 万平米；北地块为自然湿地保护区，占地 68.50 万平米。

⑥ 武汉华侨城：位于武汉市武昌区东湖生态旅游风景区，占地约 211.81 万平方米。项目建设于 2009 年 5 月启动。截至目前，武汉华侨城项目为华中区域最大的现代主题公园和都市娱乐集群。

⑦ 天津欢乐谷：位于天津市东丽区东丽湖风景区，占地约 204.6 万平方米。天津欢乐谷于 2013 年 7 月 26 日开业，是发行人首个以大型室内项目为主、适合四季游玩的主题公园，填补了北方冬季大型文化旅游综合项目的市场空白。同时，发行人重视文化与旅游的融合及协同，积极推进文化演艺业务，以增加

各旅游景区的文化内涵。公司 1991 年成功推出第一台大型旅游文化晚会《艺术大游行》，目前旅游演艺的整体规模位居全国前列。

（2）酒店业务经营情况

在发展旅游景区业务的同时，发行人积极拓展酒店业务，旗下拥有威尼斯酒店、华侨城洲际大酒店、深圳前海华侨城万豪酒店、海景奥思廷酒店、城市客栈等 20 多家酒店，覆盖深圳、成都、北京、武汉、泰州、昆明等城市。各酒店主题鲜明，具备差异化竞争优势。

在酒店经营方面，发行人将建设主题公园的经营理念移植到酒店领域，先后投资建设了白金五星级品牌华侨城大酒店（OCT Grand Hotel）、五星级品牌华侨城威尼斯酒店（OCT Hotel）、四星级品牌奥思廷酒店（O City Hotel）等，形成了一套完整的以“主题和创想”为核心价值的品牌体系。其中华侨城大酒店的经营模式系与国际知名品牌洲际酒店集团合作，委托洲际酒店集团进行管理，华侨城大酒店经营收入由发行人获取，洲际酒店集团作为专业化管理方，根据经营业绩按一定比例收取管理费；其余酒店品牌均为发行人自营，经营主体为酒店管理公司。发行人经营的酒店在区域市场内均具备较高影响力，其中华侨城大酒店、威尼斯酒店和海景酒店的入住率、间房收益等指标分别居深圳市豪华商务酒店、商务五星级酒店、商务四星级酒店各细分市场前列。此外，发行人积极发展管理输出服务，进一步拓展了业务领域。酒店管理公司陆续为“昆明海埂国际会议中心酒店项目”、“泰州华侨城酒店项目”等提供了高星级酒店顾问咨询服务。酒店管理公司的网站成功实现电子商务功能，成为国内首创的“一站式”预订网络平台，电子商务推广模式成效显著，网络订单量超过了传统旅行社业务量。

2、房地产业务

房地产业务是公司的主营业务之一，发行人全资子公司深圳华侨城房地产有限公司是国家一级房地产综合开发企业。公司秉承“优质生活创想家”的品牌定位，以文化内涵融入房地产开发，形成了文化旅游、酒店、住宅和商业类房地产业务融合发展的独特优势，并结合“互联网+”的思维模式探索特色社区生活一体化运营模式，以人文社区、品质社区、生活街区为居民提供优质生活及人文体验。

华侨城地产的产品范畴广泛，不仅涵盖了传统意义上房地产开发的大部分形态，如住宅、别墅、公寓、商业、写字楼、酒店、创意产业园等；而且包括了美术馆、当代艺术中心、剧院以及学校、医院、体育中心、高尔夫球俱乐部等，建筑类别齐全、产品线丰富。华侨城地产持续推进区域项目的开发。目前，已经或正在投资建设的有深圳欢乐海岸、深圳招商华侨城、华侨城（上海）置地、上海天祥华侨城、天津华侨城、西安华侨城、顺德华侨城等大型成片综合开发项目。华侨城地产实现了跨区域、跨行业的发展，成为一家具有全国影响的房地产企业。

发行人于全国各地从事房地产开发业务，产品以中高端住宅为主，从建筑形态上包括高层住宅、超高层住宅及低密度住宅等。发行人的房地产业务以深圳珠三角为基地、长三角、环渤海湾以及中部、西南区域为重要战略布局区域，已覆盖北京、上海、深圳、天津、武汉、成都、西安、重庆等经济发达的核心城市，并积极向泰州、宁波、佛山等具有良好市场环境和经济潜力的二、三线城市拓展。

1999 年起，发行人提出了“旅游+地产”的新经营模式，即用主题旅游公园提升房地产开发水准，推出风格独特的地产项目；利用主题公园改善环境、提升地价；用房地产的快速回收方式支持主题旅游业发展。该措施大大增强了公司房地产业务的抗风险能力和盈利能力。发行人的地产项目主要位于旅游项目周边地段，受益于旅游景区所带来的规划合理、环境优美、交通便利等综合溢出效益，发行人的房地产开发业务具有较大的盈利空间。

2015 年，发行人本部推出的香山美墅一期和燕晗山苑项目、上海置地、上海天祥持续热销，为公司整体业绩打下坚实基础；发行人招华曦城等项目均保持稳定业绩，西安项目出现较大增长。2016 年，发行人发挥位于一线城市和热点二线城市布局优势，紧紧抓住市场机会，加快楼盘推广节奏，全年共计签约销售 37.07 万平方米。2017 年发行人房地产业务密切把握新型城镇化机遇，敏锐把握政策导向，加大对市场需求的关注，借助于强强合作、战略联盟等方式，不断创新资源获取、价值实现的方式和手段，进一步加快项目周转速度，取得良好的经营效益，发行人房地产业务总体呈现上升趋势，深圳、顺德、武汉、成都、重庆、西安、宁波楼盘销售均取得较好业绩。2018 年，发行人陆续推出南京置地海珀滨江、顺德华侨城四期等十余个项目入市，整体销售情况良好，累计认购率超过 80%，超额完成上半年计划。2019 年项目推盘、销售、回款同比去年均实现较大幅度增

长。发行人实现签约面积 252 万平方米，同比增长 22%；实现签约金额 863 亿元，同比增长 45%。在粤港澳大湾区、长三角、长江经济带等国家重点战略区域加大投资力度，综合利用市场化拍地、股权收购等多样化手段，成功落地武汉青山红坊、合肥国际空港小镇和巢湖半岛温泉小镇、济南章丘绣源河等多个文旅及城镇化项目，在多个重点城市实现“一城多点”布局，其中 28 个项目以底价摘牌，有效降低了资源获取成本。2020 年上半年，新获取项目 14 个，新增建筑面积 642 万平方米，其中绝大部分集中在区域中心城市。地产公司落子中山，打造中山欢乐海岸项目，并推动珠海凤凰谷项目完成签约；北方事业部成功以底价获取青岛、张家口土地及涿州项目用地，进一步夯实了可持续发展基础，也实现了战略布局新突破；中部事业部底价获取襄阳、郑州及武汉青山后续土地；西部事业部成功获取沔东项目二期、宜宾三江口二期以及成都青白江项目。公司下属物业公司服务区域占地面积超过 200 平方公里，在管建筑面积 1490 万 m²，其中 2020 年上半年新接管建筑面积 169 万 m²。业务范围覆盖深圳、北京、上海、天津、成都、重庆、武汉、西安、南京、昆明等 35 个城市，拥有区内外共 66 家分、子公司，初步完成在全国发展的战略布局。

最近三年及一期，发行人房地产业务分别实现收入 2,335,914.69 万元、2,804,488.68 万元、2,913,386.22 万元和 1,248,267.90 万元。报告期内，发行人房地产业务波动主要受发行人当期结转的房地产面积和单价波动影响。发行人房地产业务新开工面积、竣工面积和销售结转面积等情况如下：

单位：万平方米

年份	新开工面积	竣工面积	销售结转面积
2017 年	65.22	2.00	80.91
2018 年	173.67	68.80	58.75
2019 年	168.86	85.69	65.01
2020 年 1-6 月	104.47	40.56	38.51

随着市场环境的变化，近年来发行人新开工面积呈现一定波动。最近三年及一期，发行人新开工面积分别为 65.22 万平方米、173.67 万平方米、168.86 万平方米和 104.47 万平方米；竣工面积分别为 2 万平方米、68.80 万平方米、85.69 万平方米和 40.56 万平方米；销售结转面积分别为 80.91 万平方米、58.75 万平方米、65.01 万平方米和 38.51 万平方米。

报告期内，发行人房地产业务稳步发展，收入及均价情况如下：

项目		住宅	其他（商铺、写字楼等）	合计
2017 年	收入（万元）	2,088,424.71	247,489.98	2,335,914.69
	均价（元/m ² ）	30,520.72	28,208.69	
2018 年	收入（万元）	2,215,771.01	588,717.67	2,804,488.68
	均价（元/m ² ）	35,280.62	25,328.51	
2019 年	收入（万元）	1,795,658.15	1,117,728.07	2,913,386.22
	均价（元/m ² ）	61,342.48	70,775.17	
2020 年 1-6 月	收入（万元）	688,890.78	0	688,890.78
	均价（元/m ² ）	121,145.15	0	

2020 年 1-9 月，发行人通过市场竞拍、增资扩股、股权收购等多种方式，成功获取了上海唐镇项目、南京溧水项目等一批优质资源，夯实了土地储备，扩大了市场布局。同时，发行人在粤港澳大湾区、京津冀、长三角以及全国各大重点城市积极进行项目拓展，目前有多个项目在洽谈推进之中。

截至 2020 年 9 月末，发行人旅游综合及房地产开发业务土地储备 2,981.68 万平方米，对应建筑面积 5,698.48 万平方米；其中 2020 年 1-9 月新增土地面积 479.14 万平方米，新增规划建筑面积 1,000.44 万平方米，具体情况如下：

单位：万平方米

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积	计容建筑面积	权益比例
1	襄阳华侨城奇幻度假区一区（二期）	襄阳市	文旅综合	120.63	238.96	51%
2	郑州华侨城二七金水河源二期第一批土地	郑州市	文旅综合	8.12	20.31	34%
3	武汉青山红坊 P（2020）051 号	武汉市	文旅综合	12.79	52.70	100%
4	襄阳生态城一期	襄阳市	住宅	42.39	111.49	51%
5	上海唐镇项目	上海市	住宅	5.65	11.30	100%
6	南京溧水项目	南京市	文旅综合	26.03	41.78	51%
7	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（三期）	肇庆市	文旅综合	12.09	26.59	70%
8	中山石岐文旅综合项目（欢乐海岸）	中山市	文旅综合	29.73	41.43	100%
9	广东江门新会 18 号商住地	江门市	住宅	5.86	17.59	50%
10	漳州角美龟山站项目	漳州市	文旅综合	2.52	4.80	70%

11	茂名虎头山一期项目	茂名市	文旅综合	50.33	71.85	100%
12	湛江欢乐海湾项目	湛江市	商住	20.74	60.16	51%
13	东莞虎门赤岗花园	东莞市	商住	2.12	4.25	90%
14	沣东华侨城一期第二批次土地	西安市	文旅综合	37.91	61.57	65%
15	成都青白江国际铁路港项目	成都市	商住	15.67	31.35	100%
16	宜宾三江口 CBD 二期	宜宾市	住宅	13.63	56.96	50%
17	成都洛带东安阁及 CAZ 组团 137 亩土地	成都市	文旅综合	9.16	29.00	100%
18	成都洛带东安阁及 CAZ 组团 168 亩土地	成都市	文旅综合	11.20	25.44	100%
19	成都洛带东安阁及 CAZ 组团 70 亩土地	成都市	商办	4.69	2.95	100%
20	青岛即墨龙泉新城二期项目	青岛市	文旅综合	10.35	15.93	100%
21	涿州起步区项目	保定市	文旅综合	28.70	52.29	60%
22	张家口下花园二期项目	张家口 市	文旅综合	8.05	11.27	51%
23	宝安中心区 A002-0077 宗地	深圳市	商业	0.78	10.47	100%
合计				479.14	1,000.44	-

截至 2020 年 9 月末，发行人旅游综合及房地产开发业务主要项目开发总占地面积 390.73 万平方米，规划总建筑面积 885.45 万平方米，具体情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	城市	项目名称	项目业态	权益比例	开工时间	完工进度	土地面积	规划计容建筑面积	累计竣工面积	预计总投资金额	累计投资总金额
1	天津市	天津翡翠嘉和项目	住宅	60%	2018年2月	32%	19.82	33.92	4.40	76.89	60.37
2	上海市	苏河湾一期项目	住宅+商业	100%	2012年5月	94%	7.10	28.22	21.68	145.57	137.01
3	南京市	南京欢乐海岸	住宅+商业	51%	2015年12月	54%	46.61	115.98	5.64	240.00	129.26
4	杭州市	钱江世纪城项目	住宅	20%	2018年5月	87%	10.79	29.63	-	141.71	122.65
5	杭州市	杭州丁桥项目	住宅+商业	100%	2018年1月	73%	12.01	31.38	-	89.85	65.55
6	武汉市	武汉华侨城欢乐天际中央区	住宅+商业	100%	2018年12月	2%	16.09	90.46	-	146.16	65.32
7	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	住宅+商业	100%	2020年6月	0%	26.59	54.40	-	129.21	33.22
8	南昌市	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	住宅+商业	100%	2017年11月	26%	105.93	144.11	14.14	193.38	105.78
9	成都市	信和御龙山项目	住宅	80%	2012年1月	19%	24.84	124.02	73.87	66.73	12.91
10	昆明市	呈贡启平项目	住宅	17%	2019年1月	45%	83.89	106.41	-	171.17	77.57
11	深圳市	深圳招华会展项目	其他	50%	2017年7月	62%	21.81	53.80	14.06	235.98	130.94

12	深圳市	深圳渔人码头项目	商业	60%	2018 年 9 月	31%	2.51	21.44	-	128.60	65.43
13	深圳市	华侨城创想大厦	商业	100%	2017 年 9 月	91%	1.60	16.03	-	95.34	82.64
14	佛山市	佛山南海三山新城项目	住宅	50%	2019 年 11 月	25%	11.14	35.65	-	86.31	57.25
合计							390.73	885.45	133.80	1,946.91	1,145.91

发行人的房地产业务主要分布在深圳、上海、北京、重庆、天津、武汉、成都、西安、顺德、宁波、泰州等城市，以上主要城市 2019 年的供求情况如下表所示：

单位：万平方米

城市	开工面积	竣工面积
深圳	-	572
上海	3063	2670
北京	2073	1343
重庆	6725	5,069
天津	2545	1656
武汉	3430	2019
成都	4596	1823
西安	3114	1058

发行人综合考虑房地产项目的预计销售收入、尚需投入的开发成本（针对开发产品）、相关税费等因素，对房地产项目存货的减值风险进行了审慎衡量。在计算房地产项目可变现净值时，发行人房地产项目的销售均价根据实际售价及周边区域相同品质及产品定位的房地产项目销售价格综合确定，从历史销售情况来看，发行人对房地产项目的定价能够保证项目实现良好的去化效果。

（五）发行人采购及销售情况

最近三年，发行人前五大供应商合计采购额占采购总额均不超过 10%，不存在对单一供应商依赖的情况，前五大供应商采购情况如下：

年度	序号	供应商名称	采购金额（万元）	占年度采购总额比例
2019 年度	1	供应商一	134,828.40	1.75%
	2	供应商二	62,771.56	0.81%
	3	供应商三	58,918.49	0.76%
	4	供应商四	55,491.83	0.72%
	5	供应商五	52,827.16	0.68%
			合计	364,837.45
2018 年度	1	供应商一	88,164.26	1.62%
	2	供应商二	44,371.76	0.82%
	3	供应商三	43,626.82	0.80%

	4	供应商四	42,349.82	0.76%
	5	供应商五	41,555.08	0.76%
		合计	260,067.75	4.78%
2017 年度	1	供应商一	67,173.10	1.37%
	2	供应商二	49,561.73	1.01%
	3	供应商三	36,766.15	0.75%
	4	供应商四	36,156.96	0.73%
	5	供应商五	32,162.61	0.65%
		合计	221,820.55	4.51%

最近三年，发行人前五大客户合计销售额占销售总额均不超过 20%，不存在对单一客户依赖的情况，前五大客户销售情况如下：

年度	序号	客户名称	销售金额（万元）	占年度销售总额比重
2019 年度	1	客户一	888,554.05	14.80%
	2	客户二	152,574.98	2.54%
	3	客户三	10,738.51	0.18%
	4	客户四	9,867.91	0.16%
	5	客户五	9,717.28	0.16%
		合 计	1,071,454.72	17.85%
2018 年度	1	客户一	280,696.87	5.83%
	2	客户二	142,863.00	2.97%
	3	客户三	112,464.55	2.34%
	4	客户四	13,809.52	0.29%
	5	客户五	13,333.33	0.28%
		合 计	563,167.28	11.70%
2017 年度	1	客户一	23,707.29	0.56%
	2	客户二	17,600.00	0.42%
	3	客户三	16,920.00	0.40%
	4	客户四	13,950.00	0.33%
	5	客户五	13,900.00	0.33%
		合 计	86,077.29	2.03%

（六）发行人核心竞争力分析

公司以“优质生活创想家”为品牌定位，以高质量发展为主线，对内培育创意型企业文化架构，对外构建生态型品牌体系，将以价值观为核心的品牌文化与以利润为目标的经营管理高度融合，优化企业形象，提升软实力，为企业改革发展提供不竭的动力和源泉。公司在旅游、酒店、房地产行业拥有多个知名品牌。

公司作为中国主题公园产业的开创者和领跑者，是中国旅游业的一面旗帜，具有行业领军优势。公司多年从事城市综合开发和景区开发经营，在规划设计、开发建设和运营服务等方面积累了丰富的丰富经验，形成了一套成熟的标准规范体系，培育出一支优秀的管理和专业技术人才队伍。

公司拥有成熟且可延展的商业模式。经过多年发展，公司构筑了成熟的成片综合开发模式，开创“旅游+地产”模式。进入新时代，华侨城集团根据国家战略，创造性地提出“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”的发展模式，现有商业模式顺应经济发展需求与国家战略方向，具备极强的延展性和创新力，未来将创造更大的商业价值。

公司具有卓越的战略协同能力，是控股股东华侨城集团的价值实现者。公司主动承接华侨城集团的发展战略，以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为定位，充分借助集团的平台优势，在资源获取、产业互动、产融结合等方面获得集团的有力支持，专注运营短平快、轻资产、能够产生即期效益的房地产项目。公司与华侨城集团的战略协同效应显著，有助于进一步拓展发展空间，增加优质资源储备，促进公司高质量发展。

（七）发展战略和计划

1、发展战略

发行人以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，以文化旅游、房地产为主营业务，不断增强企业竞争力，在文化旅游发展新模式、房地产业务差异化、旅游与互联网融合等方面进行探索与实践。

2、发展计划

文化旅游产业：短期看，旅游景区、文化演艺、酒店、旅行社等文化旅游行业遭到重创、甚至陷入“停摆”，是受疫情冲击最为严重的行业之一，损失难以依赖后期刺激弥补，短期市场较难恢复，行业流动性风险加剧。中长期看，行业发展的基本面未因疫情影响发生根本性改变，空间及潜力依然巨大。文化产业随着我国文化体制改革不断深化，知识产权保护、产业融合发展、创意人才扶持和文化金融对接等政策支持效果逐步显现，文化产业集群趋势明显、文化新业态发展势头强劲、文化消费水平不断升级，产业发展新格局逐渐形成；旅游产业正由

“点线式”向全域化、观光游向休闲度假游、传统型向智慧型转变，旅游产业发展边界在不断拓宽，“旅游+”与“+旅游”正以强大活力与其他产业磨合、融合、组合，不断衍生新产品、新业态、新供给，加速旅游业转型升级。

房地产业：短期看，受疫情影响，项目开发建设和开盘销售进度迟滞，周转去化速度相对放缓。但中长期看，房地产业仍是支撑我国经济稳定发展的重要产业，随着我国城镇化进入快速增长的后半程，未来房地产业增速将逐渐减缓，但规模仍然巨大。从这个角度看，一旦外部突发影响的消极因素减弱，市场仍旧有较强的活力，上半年有些热点区域已经出现了较大程度的回暖。从政策上看，下半年坚持房住不炒，引导行业平稳健康发展仍是政策导向的核心基调，上半年一系列地方调控政策的出台正是为了避免房价非理性上涨，长远看反而有利于行业持续、平稳、健康的发展。

九、发行人所处行业情况

（一）行业概述

1、旅游综合行业

（1）旅游综合行业概述

我国旅游业在经历了 2008 年国际金融危机和甲型 H1N1 流感的影响，旅游行业总收入增幅下滑的情况下，近年来，国家通过小长假制度的施行，国内游、短途游、城市周边游渐成为国民主要的出游方式，国家对旅游行业的投入以及旅游政策的陆续出台，使国家旅游业实现了持续快速发展，已逐渐成为国民经济中发展速度最快，最具国际竞争优势的产业之一。2017 年我国旅游业平稳较快发展，国内旅游市场持续高速增长，入境旅游市场企稳回升，出境旅游市场增速放缓。国内旅游人数 50.01 亿人次，国内旅游收入 4.57 万亿元，分别较上年同比增长 12.8% 和 15.9%；入境旅游人数 1.39 亿元人次，实现国际旅游收入 1,234 亿美元，分别较上年同比增长 0.8% 和 2.9%；全年实现旅游总收入 5.40 万亿元，同比增长 15.1%。2019 年，我国旅游业继续保持较快增长。国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长，入境旅游市场基础更加稳固。2019 年全年，国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；

全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。2020 年上半年国内旅游人数 11.68 亿人次，同比下降 62%，国内旅游收入 0.64 万亿元，同比下降 77%。

（2）旅游综合行业有关政策法规

旅游业具有很强的外溢效应，在外需不振的情况下，政府要想保持经济的平稳发展，扩大内需已成当务之急。2008 年 8 月国家出台《关于大力发展旅游业促进就业的指导意见》，2009 年国务院常务会议通过了《关于加快发展旅游业的意见》（国发[2009]41 号）使旅游业纳入国家发展战略获得实质性进展。同时将旅游业发展也作为重要方面纳入《文化产业振兴规划》、《服务贸易中长期发展规划纲要》等国家战略。

2011 年 8 月，国家发改委牵头下发通知，要求自 2011 年 8 月 5 日起至国家规范发展主题公园的具体措施出台前，遏制目前各地盲目建设主题公园的现象，规范旅游行业良性发展。

2014 年国务院出台《关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31 号）提出了新时期旅游业改革发展的方向和任务，提升中国公民出境旅游文明素质宣传活动，营造文明旅游社会氛围。同时，国家旅游局发布了《关于印发 2014 中国旅游主题年宣传主题及宣传口号的通知》，旨在完善旅游公共服务设施，增加旅游投资到 6800 亿元，同比增长 32%。新增国家生态旅游示范区 36 个；新增 5A 级旅游景区 9 家，促进以信息化带动旅游业向现代服务业转变，努力提升旅行社、旅游景区（点）、旅游酒店等旅游企业的现代科技管理水平和服务水平，创新发展模式，旅游业正在成为经济发展新常态下的新增长点。

2015 年 8 月 11 日，国务院以国办发〔2015〕62 号印发《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》，部署进一步促进旅游业改革发展，提出到 2020 年，境内旅游总消费额达到 5.5 万亿元，城乡居民年人均出游 4.5 次，旅游业增加值占国内生产总值的比重超过 5%，该意见进一步肯定了旅游业在扩大就业、增加收入，推动中西部发展和贫困地区脱贫致富，促进经济平稳增长和生态环境改善等方面的重大作用，对促进旅游行业长期健康发展具有重要意义。

2016 年 4 月，国家旅游局印发《全国旅游标准化发展规划（2016-2020）》，提出到 2020 年，我国旅游国家标准将达到 45 项以上，行业标准达 60 项以上，

地方标准达 300 项以上，新建 200 个以上国家旅游标准化试点示范单位。旅游标准覆盖领域进一步拓宽，标准体系结构明显优化，标准之间协调性有效增强，适应和支撑现代旅游业发展的标准体系更加健全。

2016 年 12 月 26 日，国务院印发《“十三五”旅游业发展规划》（以下简称“规划”），明确了未来 5 年我国旅游行业发展的总目标。目前，外出旅游已经成为大家休闲放松的首选。《规划》中提到 2020 年，中国旅游市场总规模达到 67 亿人次，旅游投资总额 2 万亿元，旅游业总收入达到 7 万亿元。

2018 年 3 月 9 日，国家发展改革委印发《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），对主题公园建设提出了“坚持市场主导，坚持因地制宜，坚持聚焦主业”的基本原则。

2019 年，国务院办公厅发布《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》（以下简称《意见》），提出顺应文化和旅游消费提质转型升级新趋势，深化文化和旅游领域供给侧结构性改革，从供需两端发力，不断激发文化和旅游消费潜力，推动全国居民文化和旅游消费规模保持快速增长态势，对经济增长的带动作用持续增强。

2020 年，国家发改委对外发布《近期扩内需促消费的工作方案》，提出在做好常态化疫情防控基础上，开辟服务消费新模式，与旅游与相关的有：加大旅游年票和一卡通发行力度。鼓励京津冀、长三角、珠三角、粤港澳等著名景点资源丰富的都市圈，增加旅游一卡通和预付式旅游年票发行力度，推出更多价廉景美旅游线路。加大旅游宣传推广。强化品牌引领，办好“心灵四季 美丽中国”线上全国旅游宣传推广活动，加强与新媒体合作，推动传统旅游业传播方式等创新，激发文化和旅游多元消费与市场振兴。选择生态旅游资源丰富、民宿发展较为规范的生态旅游和乡村旅游景点，在节假日集中进行宣传，带动更多跨省旅游。鼓励各地加强与电商平台合作，开设网上店铺、代销点，拓展乡村物流布点，扩大特色产品销售。

（3）影响旅游综合行业发展的因素

① 经济发展水平

目前,我国已进入休闲度假行业快速增长期,大众休闲、散客休闲增长迅猛。休闲度假游模式下,由于自主度和旅游深度的提升,旅游者各项消费支出也将增加,从而体现为出游率以及旅游消费的同步增长。新技术革命、资本的倾注、产业融合,对旅游业新旧业态的影响日益加深,旅游产品升级换代面临新机遇,跨界经营和移动互联网技术的普及已成为趋势。

此外,《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中提出,要完善城镇化建设发展体制机制,推进农业转移人口市民化,逐步把符合条件的农业转移人口转为城镇居民。由于城镇居民人均消费能力显著高于农村居民,因此城市化进程将是推动消费增长和升级的重要动力,也能够有效提升旅游消费需求和旅游出行率。

② 人口老龄化趋势

驱动我国旅游市场近年来迅猛发展的重要因素在于经济增长与居民消费理念转变,其中人口因素则扮演着重要角色。受益于人口老龄化程度进一步加深、老年人口规模进一步扩大,以及养老观念改善、消费能力提高,旅游养老和邮轮旅游将成我国重要的旅行形式,市场空间将逐步打开。

改革开放以来,我国人口规模保持稳定增长,劳动年龄人口比重呈倒“U”型,老年人口比重提高,城镇化率步入快速上升通道,而这些直接和间接影响了我国旅游市场的终端需求及其结构。

老年人口空闲时间较多、消费能力较高、旅游消费潜力巨大。对于老年人口而言,其旅游需求主要倾向于体力要求较轻,具备度假养老性质的休闲度假旅游。我国逐步步入老龄化的现状,以及国家关于扶持养老服务业的政策,将进一步推动我国旅游行业从传统的观光游向休闲度假游的路径升级,旅游行业与养老地产、医疗服务、休闲养生等养老服务相关产业的协同效应将进一步扩大,促进旅游行业的业务转型。

2、房地产行业

(1) 房地产行业概述

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业,在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展,中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和

规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。目前，我国房地产业主要体现以下特征：

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房地产企业普遍规模较小，数量也较少。另外，我国房地产企业还呈现出较强的区域性，某一地区的市场，外地房地产企业较难进入。第二，受土地、资金的高度制约。由于我国人口众多，相对可开发土地较少，房地产业发展迅速，部分地区土地寸土寸金。另外，房地产企业属资金密集型产业，特别是民营房地产企业，可用于开发的资金相当紧张，银行贷款又受到一些政策的限制。所以，土地和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。第三，高负债、高风险、波动性大。房地产企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。第四，我国房地产行业发展的每一个阶段都与国家或地方出台的一些政策有着密切的关系。同时房地产企业在自身发展的过程中，从项目的立项审批到工程结束的验收，都不可避免地与政府相关部门产生紧密的联系。

（2）房地产行业有关政策法规

房地产行业产业链长、行业容量大、相关产业占国民经济比重大，是国家调控经济运行的重要抓手。近年来，随着金融危机的发生和不断发展深化，国家多次通过调控地产行业的发展速度达到稳定经济增速的目的。与此同时，随着房地产行业的蓬勃发展，住宅价格迅速攀升，已经成为影响社会稳定和民生福祉的重要经济指标，对此，中央政府亦多次出台抑制房价快速上涨的政策。

2013年至今主要房地产调控政策

年份	调控政策
2013年2月	国务院“新国五条”
2013年3月	国务院《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
2014年	央行多次降息，多地取消限购
2015年2月	央行降息
2015年3月	央行调整二套房首付比例；财政部调整营业税征收标准

2015 年 4 月-10 月	央行多次降准降息
2016 年 2 月	央行下调首套房首付比，上调公积金存款利率；财政部调整房地产交易环节契税
2016 年 3 月	央行下调存款准备金率：“营改增正式实施”
2016 年 9 月	央行调整二套房首付比例
2017 年 2 月	央行上调逆回购利率，中期借贷便利利率 MLF，常备借贷利率 SLF
2017 年 8 月	央行上调首套房贷款利率
2017 年 10 月	“十九大”提出坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度
2018 年 5 月	住建部及城乡建设部，“重申要坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松”
2019 年 8 月	央行全面调整房贷利率计算方式
2019 年 12 月	住房和城乡建设部、国家发展改革委印发了《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》。
2020 年 4 月	国家发展改革委发布《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》
2020 年 6 月	自然资源部发布《关于 2020 年土地利用计划管理的通知》
2020 年 8 月	全国人大通过了《中华人民共和国契税法》

资料来源：兴业证券整理

2013 年，房地产调控进一步升级。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施，包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容，与此前的“新国八条”相比，此次中央并未提出更新的调控手段，但“新国五条”的出台意味着楼市政策“高压期”仍将持续一段时间。另一方面，保障性住房建设作为一项重要的民生工程越来越受到政府有关部门的重视。中央及各级地方政府在保障房建设资金来源、信贷支持、土地供应、税费政策优惠、鼓励民间资本参与等多个方面出台了一系列优惠政策，大力推动我国的保障性住房建设进程。

2014 年以来，我国房地产行业投资增速明显放缓，各地土地出让情况不佳，部分城市出现土地流拍等情况，对地方政府财政状况造成较大压力，经济下行压力与日俱增，国家稳定住房消费以防止房地产市场进一步下滑，刺激房地产市场以保经济增速。房地产市场调控政策因此由强力行政干预走向市场化，由令出中央到下放地方。2014 年，全国大多数城市相继取消或者放松了当地的限购政策，

以维护房地产市场的稳定健康发展，46 个限购城市中仅余北京、上海、广州和深圳仍执行限购政策。此外，部分城市的救市措施还从公积金贷款调整、契税减免、调整首付比例、购房补贴、户籍准入等方面入手，呈现多元化、纵深化格局。

进入 2015 年，国家房地产调控政策相继出台。2 月 28 日，央行决定自 2015 年 3 月 1 日起，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%，存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍。3 月 30 日，人民银行和财政部相继发文，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购买二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。相关政策反映出国家层面对房地产行业的支持，对房地产行业形成利好。2015 年 4 月-10 月，央行多次降准降息，2015 年 10 月金融机构六个月至一年期贷款基准利率下调至 4.35%。

2016 年的楼市，总体上经历了一个“价升量跌”的过程，由于房价的高位攀升，导致了多轮打压调控政策的轰炸。2 月 2 日，央行下调首套房首付比。在不“限购”的城市中，居民首次购买普通住房的商业性贷款，最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。2 月 21 日，央行上调公积金存款利率，职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期 1.50% 存款基准利率执行。2 月 22 日，财政部调整房地产交易环节契税，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税；财政部调整营业税优惠政策，90 平方米及以下住房减按 1% 的税率征收契税，90 平米以上减按 1.5% 征收契税。3 月 1 日，央行宣布普遍下调存款准备金率 0.5 个百分点。3 月 23 日，“营改增正式实施”，建筑业和房地产业适用 11% 税率，二手房税率仍按 5% 征收，实际税负负担减少。国家层面出台的财税体制改革通过降低房地产业整体成本，可以有效加速去库存。相关部门更是出台了八大条款，明确了新政在土地、信贷、交易管理、开发管理等方面的具体举措。

2016 年的深圳楼市，先后推出了多项房地产调控措施。从“325”新政的二套房首付四成和非深户社保年限由 1 年改为 3 年，再到 10 月 4 日“深八条”新政的二套房首付七成和非深户社保年限由 3 年改为 5 年，再到 2016 年底中央表态“房子是用来住的，不是用来炒的”，房地产政策的轮番发力，使得 2016 年

前三季度不断攀升的房价，在第四季度正盘回落，在多项调控措施的威慑下，2016 年全年新房成交量大幅下降近四成。

2017 年以来，各大城市开始纷纷相继上调房贷利率。北京、上海、深圳等城市首套房贷款利率已上浮 10%，二套房上浮 15%。成都首套房贷款利率已上浮 10%，二套房上浮 20%。东莞、杭州、长春等二线都会的银行也差别幅度地上调了首套房贷利率。其中，住建部 9 月 21 日正式发布《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，支持两地深化发展共有产权住房试点，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快推进住房保障和供应体系建设。

除此之外，新的资金形式如个人消费贷款和个人经营性贷款也被限制流入房地产市场。目前，北京、广州、深圳等热点城市的监管部门均下发文件，严查上述两类贷款违规入市。其中规定，银行业金融机构应对单笔金额 20 万元以上的个人消费贷款、单笔金额 100 万元以上的个人经营性贷款开展自查，重点关注资金流向，严禁这些资金通过多次转账、拆借等形式，最终用于购买住房。

综上所述，2017 年以来，随着房地产行业监管力度的加强，资金价格，资金量呈现逐步收缩态势。在抑泡沫、去杠杆和防风险的政策基调下，从 2016 年底以来，整个金融市场流动性相对趋紧，银行资金成本有所上升，贷款利率也处于上升态势。

2018 年，中央政治局会议对房地产行业的提法：“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”2018 年 10 月 22 日，住建部出台政策，确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等 8 个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。

2019 年，官方首提套内使用面积度量方式，助于提升房屋信息透明化。2 月 15 日住建部发布的《住宅项目规范（征求意见稿）》规定，住宅建筑应以套内使用面积进行交易。我们认为该征求意见稿属于技术规范，并非法律法规，主要关注从施工端到交易端采用套内使用面积标准，而 2001 年颁布的《商品房销售管理办法》中，按整套、按套内建筑面积（不完全等同于套内使用面积）、建筑面积三种计价方式皆可的政策口径关注的是最终销售端的计价方式，两者无交集。该意见稿旨在从设计施工端开始到最终的销售端进一步清晰界定房屋专有建筑

面积和共有建筑面的划分。8月25日，央行发布《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》，几个核心变化：1）19年10月8日起，商贷利率以最近一个月相应期限的LPR为定价基准加点形成，合同期限内加点固定不变；2）申请人可协商约定利率重定价周期，重定价周期最短为1年；3）首套不得低于相应期限LPR，二套和商业地产不得低于LPR加60个基点；4）因城施策，各省可确定辖区内加点下限。12月12日，中央经济工作会议提出：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。总结来看，继续坚持“房住不炒”，长效机制从“落实”到“全面落实”，7月严厉措辞不再出现。

2020年3月30日以来，国税总局发布多地推扶持政策，含租金减免、对房产税优惠等。依据方便纳税人的原则简化减免税的办理方式，通过实施减免房产税、城镇土地使用税等税收优惠，有效减轻出租方的税收负担，降低纳税人的负担。同年4月17日，中共中央政治局召开会议，会议强调要加大“六稳”工作力度，并首次提出“六保”，保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转，关于房地产部分提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。此外提到要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度。同年8月11日，全国人大通过了《中华人民共和国契税法》，将自2021年9月1日起施行。根据第一、二、三条，在境内转移土地、房屋权属的承受单位和个人，应当缴纳3%-5%的契税。《契税法》第三条中提到的契税税率为3%-5%，与《契税法暂行条例》中的一致；契税的具体适用税率，由地方在规定幅度内提出，并报送中央相关部门备案，与《契税法暂行条例》中的原则一致。此外，《契税法》中新增“省、自治区、直辖市可以依照前款规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。”强调了地方通过契税针对不同类型购房需求进行差别化调控的功能。实际税率方面，根据《财税〔2016〕23号》文件：个人购买家庭唯一住房，90m²及以下的减按1%契税征收税率，90m²以上的减按1.5%的税率；个人购房家庭二套住房，90m²及以下的减按1%契税征收税率，90m²以上的减按2%的税率；北上广深二套契

暂不执行优惠政策（仍按 3% 执行）。2020 年上半年，为应对疫情影响，多个城市出台了期限内（多为上半年）购房契税减免、人才购房契税补贴等政策。

总体看，目前房地产行业调控压力依然较大，调控方向将从行政手段逐渐转变为长效的经济手段。未来房地产调控仍然是重要的宏观政策，有望在不断调整中完善和改进。行业在可预见的未来仍将受政策影响体现出比较明显的行业波动。在目前国家政策依然支持居民自住、改善性住房需求的宏观政策背景下，预计房地产市场仍将保持平稳健康发展。

（3）影响房地产行业发展的因素

近年来，房地产开发业务愈发受到土地出让金上升和资金成本日益增加的影响。多年来，国内的土地出让金总体保持增长。普遍预计，随着国内经济的不断发展和拆迁及重新安置的成本不断增加，土地出让金将继续攀升。从 2014 年 11 月开始国内开始采用宽松的货币政策，至 2015 年 5 月基准贷款利率下降，基本回到 2008 年水平，一定程度上降低房地产业的成本。但土地出让金、建筑成本的持续上升仍严重影响房地产发展营运，因此过去几年大部分主要上市房地产开发商的毛利率均持续下降。房地产开发业务主要受到地价、基准借款利率、建筑材料价格和政策的影响，具体如下：

① 地价

根据 wind 数据，2008 年至 2011 年期间，我国 100 大中城市成交土地占地面积以 6.50% 的年复合增长率不断增长。2012 年至 2017 年呈现略微下降趋势，100 大中城市成交土地楼面均价以复合年增长率 21.58% 增长。从 2008 年的每平方米人民币 1,005.00 元上升至 2017 年每平方米人民币 2,849.07 元。其中住宅类用地的土地楼面均价以复合年增长率 15.89% 增长，由 2008 年的每平方米人民币 1,302 元上升至 2017 年的每平方米人民币 4,908.08 元。

2020 年一季度，受疫情影响，房企销售受阻，现金流承压，在此情况下，房企保持谨慎拿地态度，土地市场表现平平。二季度，在线上营销渠道发力、融资环境结构性调整以及优质地块加快入市等环境下，房企拿地保持一定的积极性，土地市场开始升温。

从供应情况来看，2020 年上半年，全国主要 100 个大中城市供应土地规划建设面积达 71170 万平方米，同比上升 12.26%，其中住宅用地供应面积为 35346 万平方米，同比上升 9.97%，其中一季度住宅用地供应面积为 13703 万平方米，二季度住宅用地供应面积为 21643 万平方米。

从成交情况来看，一二季度土地市场分化明显。2020 年上半年，全国主要 100 个大中城市土地成交金额为 18725 亿元，同比增长 3.76%，其中二季度成交金额达 12343 亿元，环比增长 93.41%；土地成交规划面积为 56764 万平方米，同比微降 1.28%，土地市场出现结构性调整，其中二季度土地成交面积为 32889 万平方米，环比增长 37.76%。

整体而言，预期日后土地成本将会继续攀升，对房地产开发商产生更大压力。下表所示为全国 100 大中城市成交土地占地面积和不同类型楼盘成交土地楼面均价情况：

全国 100 大中城市成交土地占地面积及楼面均价

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
100 大中城市：成交土地占地面积（万平方米）	58,387.35	51,705.86	60,446.04	67,374.40	67,731.25	51,516.84
100 大中城市：成交土地楼面均价（每平方米人民币元）	1,851.64	2,479.11	2,849.07	2,599.05	3,060.28	3,229.58
住宅类用地（每平方米人民币元）	3,028.61	4,269.30	4,908.08	4,622.55	5,369.42	5,686.78
商服用地（每平方米人民币元）	2,444.57	2,437.22	2,982.36	2,989.8	2,909.29	2,954.39
工业用地（每平方米人民币元）	299.53	300.47	302.35	297.87	324.56	299.82

资料来源：wind 资讯

② 基准借款利率

2008 年 12 月，基准借款利率创下历史新低，一至三年的贷款年利率为 5.4%。随着国内自 2010 年下半年开始采用紧缩货币政策，基准贷款利率开始上升，至 2012 年 7 月，一至三年的贷款年利率为 6.15%。从 2014 年开始国内开始采用宽松的货币政策，至 2015 年 10 月基准贷款利率下降至 4.75%，相比 2008 年 12 月的基准利率水平更低，有利于降低房地产业的成本。下表所示为近年的基准贷款利率：

近年的基准贷款利率（一至三年）情况

单位：%

时点	2008 年 12 月	2010 年 10 月	2010 年 12 月	2011 年 2 月	2011 年 4 月	2011 年 7 月	2012 年 6 月
贷款年利率	5.40	5.60	5.85	6.10	6.40	6.65	6.40
时点	2012 年 7 月	2014 年 11 月	2015 年 3 月	2015 年 5 月	2015 年 6 月	2015 年 8 月	2015 年 10 月
贷款年利率	6.15	6.00	5.75	5.50	5.25	5.00	4.75

资料来源：中国人民银行

③ 建筑材料的过往价格趋势

原材料、燃料和动力采购价格指数(PPIRM)是预测建筑成本常用的风向标，对房地产开发商而言尤为重要。国家统计局数据显示，PPIRM 的建筑原材料自 2008 年至 2017/2019 年期间发生波动。峰值出现于 2008 年，指数值为 120.60，紧随其后的指数值为 2010 年的 116.30 及 2017 年的 113.00。然而，建筑原材料价格于 2010 年起呈下降趋势。2015 年，指数值下降至该阶段的最低点 88.66，2017 年回升至 113.00，后持续下降，2019 年降为 98.2。总体而言，原材料的价格会随著经济、政治和社会的变化而按年波动。

④ 钢材价格

根据国内钢材价格指数（中钢协），2008 年至 2017 年期间，钢材价格出现波动。钢材产品的价格指数由 2008 年的 137.47 下降至 2009 年的 103.11 后，便逐渐开始上升，至 2011 年达 131.42，随后开始逐年下降，至 2015 年底降至 66.83，2017 年回升至 107.79。

⑤ 水泥价格

2008 年至 2019 年期间，水泥价格出现波动。根据全国水泥价格指数，虽然指数在 2013 年末有所反弹，但仍不改整体的下降趋势，然而其自 2017 年回升后又持续波动上升。自 2011 年以来，水泥价格指数由 130.97 下降至 2015 年末的 79.25，2017 年末回升至 149.90，2018 年末继续升至 162.19，2019 年末达 166.44。

(4) 房地产市场竞争形势及发行人面临的竞争状况

随着近年来调控政策的逐渐加强，房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

进入 2019 年，行业集中度进一步提升。2019 年，百强企业销售总额、销售面积分别达 98179.3 亿元、72458.3 万平方米，同比增长 16.3% 和 13.5%，销售额市场份额稳步上升至 61.5%，较上年提高 5.2 个百分点。

房地产行业，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头公司在竞争中占据明显优势。原因在于大型房地产企业项目储备丰富，现金流稳定充裕，较为广泛的区域分布可以平衡和对冲政策风险；大型房地产公司的融资手段和渠道丰富，融资成本低；由于地价的上涨，一二线优质地块角逐逐渐只能在大型房企之间进行。目前看，中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，龙头企业的先发优势明显，万科、恒大等传统优势房企，稳居行业前列，领先规模进一步扩大。

2020年中国房地产开发公司测评前10强企业

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大地产集团有限公司	6	保利发展控股集团股份有限公司
2	碧桂园控股集团有限公司	7	龙湖集团控股有限公司
3	万科企业股份有限公司	8	新城控股集团股份有限公司
4	融创中国控股有限公司	9	华润置地有限公司
5	中海企业发展集团有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

国内房地产市场百花齐放，发行人现时及潜在竞争对手主要为国内开发商，其次为来自亚洲的境外开发商（包括香港主要房地产开发商）。发行人在土地收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上与竞争对手展开竞争。上述部分竞争对手可能具备更佳的销售记录，并拥有更雄厚的财务、人力及其他资源，更大的销售网络及更高的品牌知名度。

为在激烈竞争中争夺市场份额，开发商已建立不同类型的产品和品牌，以将其市场地位区分，以吸引不同目标客户群体。另外，交通便利、配套设施及品质声誉也是影响住宅项目吸引力的主要因素。此外，国内房地产开发市场设有若干准入门槛。房地产开发需要大量的资金投入和各种专业知识。房地产开发商必须拥有规划和设计能力、深厚的行业知识及广泛的优质客户基础，深入了解有关房

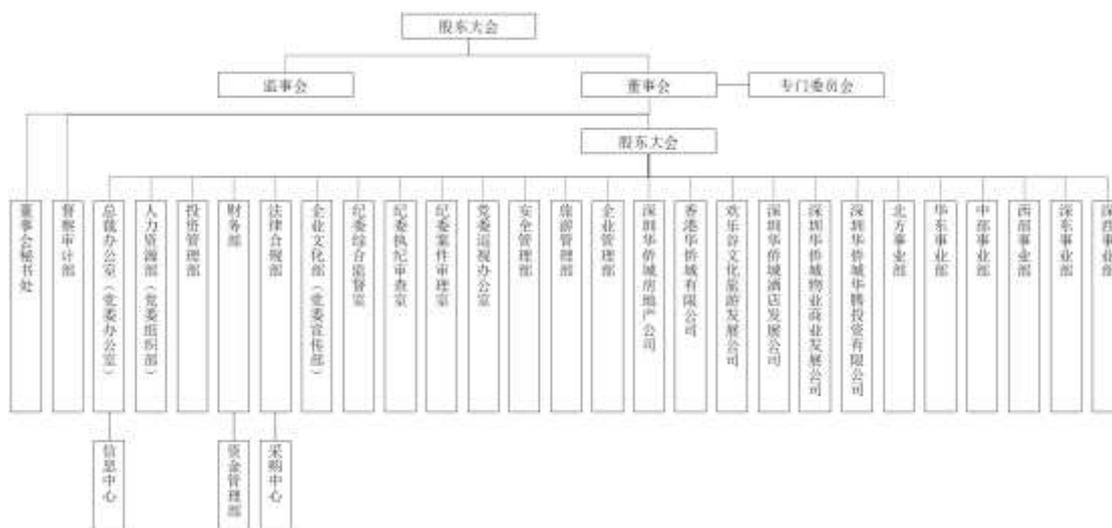
地产开发的政府政策和各城市当地居民的需求，并具备经营不同类别物业所需的专业知识。与此同时，房地产开发商还必须与当地政府建立良好关系以发展新项目。因此，早期涉足房地产开发的大型开发商已在整个地区赢得了经验和市场声誉，比新进入者拥有竞争优势。

十、发行人组织结构及公司治理情况

（一）发行人组织结构

截至 2020 年 9 月末，发行人依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规，建立健全了股东大会、董事会、监事会和高级管理层，并在董事会下设了战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、执行委员会等专门委员会。发行人根据自身实际情况和内部控制的要求，建立并逐步完善了与管理职能及业务规模相适应的组织结构。按照科学、高效、制衡的原则，合理设置内部职能机构，明确各机构的职责权限，避免职能交叉、缺失或者权责过于集中，形成各司其职、各负其责、相互制约、相互协调的工作机制，将权利和责任落实到各责任单位。

截至 2020 年 9 月末，发行人的组织结构图如下所示：



（二）发行人治理机制

发行人根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和公司管理层组成的公司治理架构，

形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，报告期内运行情况良好。

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （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）审议批准第四十一条规定的担保事项；
- （13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- （14）审议涉及的资产总额超过公司最近一期经审计总资产 50% 的对外投资（含委托理财、委托贷款、对子公司投资）、租入或租出资产、赠与或获赠资产、债权或债务重组、签订管理方面的合同或许可协议等事项；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审；
- （15）审议公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3000 万元人民币以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易；

- (16) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (17) 审议股权激励计划；
- (18) 审议法律、行政法规、部门规章、《深圳证券交易所股票上市规则》或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

发行人设董事会，对股东大会负责。董事会下设战略、薪酬与考核、审计、提名和执行委员会。各委员会应按照实施细则的有关规定开展工作，对董事会负责。董事会设董事长 1 人，由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事会由 7-9 名董事组成，其中，独立董事不少于三分之一，独立董事中至少包括一名会计专业人士（会计专业人士是指具有高级职称或注册会计师资格的人士），董事会设立董事会秘书。

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) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (11) 制订公司的基本管理制度；

- (12) 制订本章程的修改方案；
- (13) 管理公司信息披露事项；
- (14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (15) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- (16) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，设监事长 1 人，监事长由全体监事过半数选举产生。监事长召集和主持监事会会议；监事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会应当包括股东代表和公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会或职工大会民主选举产生。监事的任期每届为 3 年。监事任期届满，连选可以连任。

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、本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) 列席董事会会议；
- (8) 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；

(9) 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；

(10) 股东大会授予的其他职权。

4、总裁及其他高级管理人员

公司设总裁 1 名，由董事长提名，董事会聘任或解聘。公司设副总裁若干名，由总裁提名，董事会聘任或解聘。总裁每届任期三年，可以连聘连任。

总裁对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施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裁、财务负责人；

(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负责管理人员；

(8) 拟订公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘任和解聘；

(9) 列席董事会会议；

(10) 公司章程或董事会授予的其他职权。

(三) 内部控制制度

发行人根据所处行业、经营方式、资产结构等特点，结合公司业务具体情况，在建设施工、安全质量、经营管理、财务会计等方面建立了相应的内部控制制度，涵盖公司经营管理的主要环节。公司本部、各职能部门、分公司和子公司在重大生产经营方面的决策权限划分清晰，各业务部门均制订有规范的管理手册，并随着内外部业务环境的变化适时调整业务管理环节和流程。

1、资金管理

资金管理方面，发行人制订了包括《资金审批管理制度》、《对外财务资助管理办法》、《募集资金管理制度》等，从制度层面明确了公司资金管理的要求和控制方法，对加强资金业务管理，提高资金使用效率，降低资金使用成本，保证资金安全等方面起到重要作用。

2、投资管理

投资管理方面，发行人制定了《投资管理规定及执行流程》，确保投资决策和资产管理的合法化和程序化。根据《投资管理规定及执行流程》，战略发展部为公司投资管理部门，负责制订投资计划，统筹、协调、推进投资项目前期工作。

3、信息系统控制管理

信息系统控制方面，发行人制订了《对外信息报送和使用管理办法》等规定。《对外信息报送和使用管理办法》规定，董事会秘书处是公司对外信息报送和使用的统一管理部门。同时，该管理办法对董事、监事及高级管理人员负有的保密义务、报送的外部人员应作为内幕知情人登记备案以及相关责任追究和处罚作出了规定。

4、会计核算和报告管理

会计核算和报告方面，发行人依据国家会计准则及相关中国法律对公司的财务管理与会计核算工作进行规范，并按照权限设置、分配财务人员的操作职能，确保不相容岗位相分离。公司规范了总部及各所属企业核算流程，统一了会计核算方法和会计科目。同时，公司制定了《财务负责人和会计机构负责人管理制度》，通过明确相关部门及岗位在财务报告编制与报送过程中的职责和权限，确保财务报告的编制、披露与审核相互分离、制约和监督。

5、关联交易管理

关联交易方面，发行人在现行《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》和《关联交易制度》中对关联交易有关事项作出了规定，内容包括关联方及关联交易的认定、关联交易的决策权限和决策程序、关联交易的披露、关联股东和关联董事在股东大会或董事会审议与其相关的关联交易时的回避制度等，明确了关联交易公允决策的程序，为保护其他股东的权益和避免显失公平的关联交易提供了制度保障。

6、对子公司的管理

子公司管理方面，投资、融资、非经营性债权债务、资产处置、诉讼及其他日常经营管理活动，实行财务授权管理，加强了对子公司、重大项目在资本运作、资金往来、资产等重大财务事项的管理和控制。公司对下属子公司实行资金有偿占用制度。2007 年起，公司下属子公司的考核标准与国资委考核体系接轨，公司管理效率得到提高。

7、对外担保管理

对外担保方面，公司制定了《对外担保制度》。根据《对外担保制度》规定，公司对外担保实行统一管理，未经董事会或股东大会批准，不得对外提供任何担保。同时，《对外担保制度》明确了公司财务部作为公司对外担保的日常管理部门，负责被担保人资信调查、评估、担保合同的审核、后续管理及对外担保档案管理等工作。

8、信息披露管理

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度。发行人制定了《信息披露管理规定》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》和《投资者关系管理制度》等，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并委任了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

十一、发行人业务合规性

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为，具体核查情况如下：

1、经发行人自查，主承销商通过查询发行人及其重要子公司所属的省级及以上应急管理部门政府网站及互联网网站等方式核查验证，截至报告期末，发行人最近三十六个月内不存在较大、重大、特别重大生产安全责任事故。

截至报告期末，发行人最近三十六个月内不存在国发[2010]23 号《国务院关于进一步加强企业安全生产工作的通知》中规定的较大、重大、特别重大生产安全责任事故，不存在根据该通知禁止发行的情形。

2、经发行人自查，主承销商在发行人及其重要子公司所属税务机关门户网站及互联网网站查询等方式核查验证，截至报告期末，发行人最近三十六个月内不存在因违反税务法律、法规和规范性文件而被税务机关作出重大处罚的情形。

截至报告期末，发行人最近三十六个月内不属于国家税务总局等 21 个部门《关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒的合作备忘录》中规定的税务机关公布的重大税收违法案件信息中列明的当事人，不属于税务机关公布的重大税收违法案件信息且未缴清税款、滞纳金和罚款的企业，不存在根据该备忘录禁止发行的情形。

3、经发行人自查，主承销商审慎核查，截至报告期末，发行人最近三十六个月内没有重大违法违规行为，不存在被限制发行债券的情形。

4、经发行人自查，主承销商审慎核查验证，截至报告期末，发行人最近三十六个月内公司财务会计文件不存在虚假记载，不存在其他重大违法、违规行为。

十二、发行人独立性

发行人与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，发行人拥有完整的业务体系、独立的组织机构和直接面向市场独立经营的能力。

（一）发行人的业务独立情况

发行人主要从事旅游综合、房地产业务。发行人下设旅游管理部、北方事业部、华东事业部、西部事业部、中部事业部，由下属各事业部、子公司负责组织开展各项具体业务。发行人具有完整的业务流程，独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立的采购和销售系统。

（二）发行人的资产独立情况

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有，资产产权清晰，管理有序。

（三）发行人的人员独立情况

发行人与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，公司的董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等有关规定产生。

除段先念先生同时在控股股东华侨城集团担任董事长、党委书记，姚军先生同时在控股股东华侨城集团担任市委常委、总经理，王晓雯女士同时在控股股东华侨城集团担任市委常委，潘凤文女士同时在控股股东华侨城集团担任监事，在控股股东处领取薪酬外，发行人董事、监事、高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事、市委常委以外的其他职务，且均在发行人处领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬的情形。

（四）发行人的财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；发行人按照公司章程和相关制度规定独立进行财务决策。发行人在银行单独开立账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况；发行人作为独立纳税人，依法独立纳税。

（五）发行人的机构独立情况

发行人设有股东大会、董事会、监事会和经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了有效的法人治理结构。发行人生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与控股股东完全独立。

发行人按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东及其控制的其他企业分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

十三、关联方及关联交易情况

发行人不存在被控股股东、实际控制人及其关联方占用、转移公司资金、资产及其它资源的情况，发行人关联方及关联交易事项符合诚实守信、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，并按照信息披露规定履行了信息披露义务。

（一）关联方

1、控股股东及实际控制人

详见本募集说明书“第五节/四、发行人控股股东及实际控制人情况”。

2、子公司情况

详见本募集说明书“第五节/五、发行人重要权益投资情况/（一）发行人子公司情况”。

3、合营和联营企业情况

发行人重要的合营或联营企业详见本募集说明书“第五节/五、发行人重要权益投资情况/（二）发行人重要合营、联营企业情况”。

截至2020年6月末，与发行人发生关联方交易，或前期与发行人发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与发行人的关系
北京侨禧	本集团之前联营企业
中铁华兴	北京投资之合营企业
保鑫泉盛	华侨城创盈之合营企业
宁波文化旅游	宁波华侨城之合营企业
招商华侨城物业	华侨城物业之合营企业
自贡华侨城	成都投资之合营企业
北京广盈	华京投资之联营企业
成都佳利	成都投资之合营企业
华侨城（北京）商业管理有限公司	母公司之联营企业
华侨城旅游投资管理集团有限公司	母公司之联营企业
宁波弘福房地产	杭州华侨城之联营企业
上海华筵	华侨城房地产之前联营企业
深圳市康侨佳城置业投资有限公司	母公司之前联营企业
招华国际会展发展	本集团之联营企业
招华会展置地	本集团之联营企业
首茂城置业	武汉华侨城之联营企业
华辉盛锦	重庆华侨城之联营企业
旭宇华锦	重庆华侨城之联营企业
天津华锦万吉	北京投资之合营企业
长沙世界之窗	本集团之联营企业
成都体产	成都天府之联营企业

潮州华碧投资	东部华侨城之联营企业
中山禹鸿房地产开发有限公司	华京投资之联营企业
天津嘉运置业	华侨城（天津）投资之合营企业
太原侨晋置业	华侨城（天津）投资之合营企业
太原侨君置业	华侨城（天津）投资之合营企业
太原侨隆置业	华侨城（天津）投资之联营企业
太原侨硕置业	华侨城（天津）投资之联营企业
太原侨诺置业	华侨城（天津）投资之联营企业
招华国际会展运营	华侨城房地产之合营企业
昆明启平置业有限公司	昆明华侨城置地之联营企业
成都地润置业	洛带华侨城之联营企业
西安思睿置地	西安康兴之联营企业
资汇控股公司	香港华侨城之联营企业
天津华锦万吉	北京投资之合营企业

4、其他关联方

截至2020年6月末，发行人其他关联方如下：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
体育中心	本集团投资之公司
钻石毛坯交易中心	本集团投资之公司
江通传媒	本集团投资之公司
南磨房	北京华侨城之股东
深圳市明嘉汇康投资有限公司	常熟沙家浜华鼎置地之股东
深圳市耀得投资公司	常熟沙家浜华鼎置地之股东
深圳市中夏鹏博投资公司	常熟沙家浜华鼎置地之股东
常熟文旅发展有限责任公司	常熟沙家浜文旅实业之股东
苏州沙家浜旅游发展有限公司	常熟沙家浜文旅实业之股东
常熟市沙家浜镇经营投资有限公司	常熟市沙家浜华鼎之股东
江苏中鼎房地产开发有限责任公司	常熟市沙家浜华鼎之股东
潮州市柏丰投资有限公司	潮州华侨城实业之股东
张克春	成都佳利之股东
深圳市创城置业有限公司	低碳城城市发展之股东
深圳市龙岗区园区开发有限公司	低碳城城市发展之股东
深圳雍盛实业有限公司	低碳城城市发展之股东
卓越置业集团（东莞）有限公司	东莞保华之股东
东莞市越兴房地产投资有限公司	东莞保华之股东
广东茂华置业有限公司	东莞城市更新之股东
东莞市近道投资咨询有限公司	东莞华侨城城市发展之股东
西安沣东发展集团有限公司	沣东华侨城之股东

上海泓喆房地产开发有限公司	杭州保泓之股东
浙江保利房地产开发有限公司	杭州保泓之股东
四川新希望房地产开发有限公司	杭州保泓之股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州保泓之股东
合肥华兴空港投资有限公司	合肥华侨城之股东
深圳市六和实业集团有限公司	和城房地产开发之股东
深圳市六和实业集团有限公司	和城房地产开发之股东
深圳市六和房地产开发有限公司	和城房地产开发之股东
深圳市东部华城联合投资有限公司	荷坳发展之股东
花伴里	华侨城城市更新之股东
深圳中顺置业发展有限公司	华侨城东部城市发展之股东
深圳开元嘉盈投资合伙企业	华侨城东部开发之股东
深圳市汉能投资有限公司	华侨城东部开发之股东
中发鸿鑫（深圳）投资有限公司	华侨城东部开发之股东
深圳市成大资产管理有限公司	华侨城南粤投资之股东
四川量典置业有限公司	华侨城三江置业之股东
深圳新玺投资有限公司	华侨城新玺发展之股东
保利湾区投资发展有限公司	惠州利华房地产之股东
深圳市润投资咨询有限公司	惠州利华房地产之股东
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门侨新之股东
南京安居保障房建设发展有限公司	南京华颐之股东
南京中交投资有限公司	南京龙西置业之股东
南京万科置业有限公司	南京龙西置业之股东
南京建设发展集团有限公司	南京尚宸之股东
南京市金晔企业管理咨询有限公司	南京尚宸之股东
上海大业房地产开发有限公司	南京威丰之股东
南京万科企业有限公司	南京置地之股东
南京绿地国际商务中心有限公司	南京置地之股东
宁波东部新城开发投资有限公司	宁波创东华远之股东
宁波创东领秀置业有限公司	宁波创东华远之股东
西安曲江旅游投资（集团）有限公司	曲江华侨城之股东
莱安地产集团有限公司	陕西华侨城之股东
广东顺控城投置业有限公司	顺德华侨城之股东
陈学光	四川齐盛艺库文化旅游发展及成都市东盛房屋开发之股东
陈学建	四川齐盛艺库文化旅游发展及成都市东盛房屋开发之股东
山西君沃工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业之股东
山西霖吉工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业之股东

湖北交投产城控股集团有限公司	襄阳华侨城之股东
江苏金惠投资发展有限公司	扬州华侨城之股东
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	扬州华侨城之股东
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城之股东
招商蛇口	招华会展实业之股东
深圳招商房地产有限公司	招商华侨城之股东
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	同受母公司控制
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	同受母公司控制
海口华侨城文化旅游发展有限公司	同受母公司控制
海南华侨城文化演艺有限公司	同受母公司控制
华侨城（海南）集团有限公司	同受母公司控制
华侨城（云南）投资有限公司	同受母公司控制
华侨城北方投资有限公司	同受母公司控制
华侨城光明（深圳）投资有限公司	同受母公司控制
华侨城华东投资有限公司	同受母公司控制
华侨城西部投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城医院	同受母公司控制
华侨城中部集团有限公司	同受母公司控制
康佳集团及所属子公司	同受母公司控制
林芝市华侨城南山旅游投资发展有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城创新研究院有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城东部投资有限公司	同受母公司控制
国际传媒	同受母公司控制
哈克公司	同受母公司控制
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城文创投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司控制
文化旅游科技	同受母公司控制
文化演艺营销	同受母公司控制
文旅科技股权投资	同受母公司控制
华侨城资本投资	同受母公司控制
华夏艺术中心	同受母公司控制
深圳市西部投资有限公司	同受母公司控制
泰州华侨城	同受母公司控制
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	同受母公司控制
中保投资基金	同受母公司控制
贵州华侨城置业发展有限公司	同受母公司控制

华侨城中部集团有限公司	同受母公司控制
湖南华侨城文旅投资有限公司	同受母公司控制
深圳市康佳视讯系统工程有限公司	同受母公司控制
宁波环高投资管理有限公司	其他关联方
宁波龙辰房地产发展有限公司	其他关联方
宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	其他关联方
宁波龙嘉房地产发展有限公司	其他关联方
宁波隆地房地产开发有限公司	其他关联方
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	其他关联方
陈雪峰	其他关联方
成都碧桂园富高置业有限公司	其他关联方
成都成就双享企业管理中心（有限合伙）	其他关联方
成都富江置业有限公司	其他关联方
成都高新九点酒店有限责任公司	其他关联方
成都锦鹏企业管理咨询合伙企业（普通合伙）	其他关联方
成都盛邦展景资产管理有限责任公司	其他关联方
成都盛境房地产开发有限责任公司	其他关联方
成都盛田文化传播有限责任公司	其他关联方
成都盛同文化传播有限责任公司	其他关联方
都江堰九点水语酒店有限责任公司	其他关联方
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	其他关联方
杭州恒煜达贸易有限公司	其他关联方
杭州龙诚房地产	其他关联方
杭州龙凯房地产开发有限公司	其他关联方
杭州龙正房地产开发有限公司	其他关联方
何香凝美术馆	其他关联方
南京金域蓝湾置业有限公司	其他关联方
南京万东置业有限公司	其他关联方
深圳市华侨城当代艺术中心	其他关联方
四川九点酒店有限责任公司	其他关联方
四川齐盛建筑工程有限责任公司	其他关联方
四川盛德物业管理有限责任公司	其他关联方
四川盛品房地产开发有限责任公司	其他关联方
四川雨泽园林绿化工程有限责任公司	其他关联方
万科企业股份有限公司	其他关联方
郑州锦智尚实业有限公司	其他关联方
重庆置地	其他关联方
豪力有限公司	其他关联方

合肥国嘉产业资本管理有限公司	其他关联方
宁波融创房地产开发有限公司	其他关联方
宁波东部新城开发投资集团有限公司	其他关联方
北京润置商业运营管理有限公司	其他关联方
天津万科房地产有限公司	其他关联方
江西万航益富置业有限公司	其他关联方
深圳市招华投资咨询合伙企业（普通合伙）	其他关联方
成都世禾置业有限公司	其他关联方
成都市地建置业发展有限公司	其他关联方
碧桂园地产集团有限公司	其他关联方
肇庆新区投资发展有限公司	其他关联方
武汉誉天红光	其他关联方
华恒达	其他关联方
华润置地控股有限公司	其他关联方
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	其他关联方
金地（集团）股份有限公司	其他关联方
中铁置业集团西安有限公司	其他关联方
中铁三局集团有限公司	其他关联方

（二）关联方交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

报告期内，发行人采购商品/接受劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
华侨城集团及其子公司和联营公司	地价款以及租赁支出等	8,243.43	19,318.87	6,653.47	10,340.97
康佳集团及其子公司和联营公司	采购商品/接受劳务	136.51	2,115.41	1,199.41	390.32
深圳华侨城当代艺术中心	采购商品/接受劳务	-	365.17	186.51	98.70
锦绣中华	采购商品	8.93	14.55	49.17	24.83
深圳世界之窗	采购商品	5.64	7.82	41.87	30.18
华夏艺术中心	采购商品	4.60	-	-	-

报告期内，发行人出售商品/提供劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020年 1-6月	2019年	2018年	2017年
康佳集团及其子公司和 联营公司	包装纸箱	-	-	766.24	5,373.46
华侨城集团及其子公司和 联营公司	酒店客房餐 饮门票	393.09	1,054.89	1,476.26	703.15
华夏艺术中心	酒店客房餐 饮门票	4.53	-	-	-
华侨城集团及其子公司和 联营公司	租金、提供 劳务	2,664.76	6,632.64	6,797.52	4,805.77
康佳集团及其子公司和联 营公司	租金、提供 劳务	891.88	1,150.75	1,161.92	1,076.21
何香凝美术馆	租金、提供 劳务	-	4.42	148.64	-
深圳世界之窗	租金、提供 劳务	-	190.84	67.41	-
锦绣中华	租金、提供 劳务	-	181.67	98.71	-
深圳市华侨城当代艺术中 心	租金、提供 劳务	-	17.52	819.24	-
南京万科企业有限公司	提供劳务	-	2,746.17	2,746.17	-
华侨城集团	商标使用权	-	-	150.00	150.00
康佳集团及其子公司和联 营公司	水电	76.19	178.53	459.63	1,023.39
华侨城集团及其子公司和 联营公司	水电	1,125.45	2,034.85	747.48	371.20
深圳世界之窗	水电	443.23	1,714.01	1,905.98	1,617.61
锦绣中华	水电	270.48	775.22	818.90	717.65
华侨城医院	水电	60.49	-	-	157.77
何香凝美术馆	水电	11.29	87.52	95.52	100.87
华夏艺术中心	水电	31.01	-	-	102.26
深圳市康侨佳城置业投资 有限公司	水电	-	-	13.31	116.23

2、关联担保情况

截至 2020 年 6 月末，发行人关联担保情况如下：

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华侨城房地产	武汉誉天红光	RMB114,240,000.00	2017年7月4日	2022年7月3日	否
发行人	招华国际会展运营	RMB74,500,000.00	2019年8月15日	2024年8月15日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB350,000,000.00	2018年6月27日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2018年10月31日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2018年11月30日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB150,000,000.00	2018年12月25日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB250,000,000.00	2019年1月11日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB250,000,000.00	2019年2月28日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB250,000,000.00	2019年5月15日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB150,000,000.00	2019年6月14日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2019年7月30日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB50,000,000.00	2019年10月8日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB95,000,000.00	2019年11月29日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB200,000,000.00	2019年12月18日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2020年1月3日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB35,000,000.00	2020年3月31日	2033年6月19日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB750,250,000.00	2017年10月27日	2022年10月29日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB13,980,760.39	2020年6月29日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB70,639,066.32	2020年6月24日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB20,982,363.78	2020年6月12日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB64,716,179.21	2020年5月26日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB25,047,851.15	2020年4月29日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB25,275,333.91	2020年4月22日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB10,246,847.36	2020年3月27日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB5,891,710.05	2020年3月13日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB60,151,574.94	2020年1月16日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB106,677,457.70	2020年1月9日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2019年12月9日	2022年12月9日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB12,234,367.64	2020年6月5日	2030年1月21日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB6,006,451.89	2020年4月17日	2030年1月21日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB36,000,000.00	2020年3月11日	2030年1月21日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB150,000,000.00	2020年2月26日	2030年1月21日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB5,754,276.25	2020年1月21日	2030年1月21日	否
发行人	招华国际会展发展	RMB27,457,137.27	2020年4月21日	2025年2月28日	否

发行人	招华国际会展发展	RMB204,506,880.31	2020年2月28日	2025年2月28日	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB229,732,973.10	2018年10月10日	2021年10月9日	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB19,589,497.80	2019年1月15日	2022年1月14日	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB450,456,810.00	2018年10月10日	2021年10月9日	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB38,410,780.00	2019年1月15日	2022年1月14日	否
发行人、碧挂园地产集团有限公司	天津嘉运置业	RMB480,000,000.00	2019年12月3日	2022年12月3日	否
发行人	首茂城置业	RMB245,240,325.00	2018年3月2日	2021年3月1日	否
发行人	首茂城置业	RMB66,000,000.00	2019年9月9日	2022年9月9日	否
发行人	首茂城置业	RMB396,000,000.00	2019年10月25日	2022年10月25日	否
发行人	中山禹鸿房地产开发有限公司	RMB48,914,460.00	2019年7月24日	2023年7月23日	否
发行人、华侨城集团	昆明启平置业有限公司	RMB274,476,448.43	2019年12月20日	2022年12月19日	否
发行人、华侨城集团	昆明启平置业有限公司	RMB106,760,000.00	2019年12月9日	2022年12月8日	否
发行人	华辉盛锦	RMB201,402,000.00	2019年9月6日	2022年9月5日	否
发行人	华辉盛锦	RMB180,360,000.00	2020年3月10日	2023年3月9日	否
发行人、招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳市招华会展实业有限公司	RMB450,000,000.00	2020年4月27日	2024年10月26日	否
发行人、招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳市招华会展实业有限公司	RMB727,249,600.00	2020年4月3日	2024年4月2日	否
发行人	上海华侨城	RMB1,520,375,700.00	2019年1月2日	2028年12月28日	否
发行人	无锡华侨城实业	RMB813,860,000.00	2019年9月4日	2022年9月3日	否
发行人	华侨城(上海)置地有限公司	RMB100,500,000.00	2020年1月20日	2025年1月19日	否
发行人	杭州兰侨置业	RMB320,000,000.00	2019年8月29日	2026年8月29日	否
发行人	南京华侨城	RMB480,000,000.00	2019年1月16日	2021年1月15日	否
发行人	南京华侨城	RMB100,000,000.00	2019年1月25日	2021年1月24日	否
发行人	南京华侨城	RMB500,000,000.00	2020年1月16日	2023年1月16日	否

发行人	宁波华侨城	RMB478,464,000.00	2018年2月5日	2030年2月4日	否
发行人	温州华侨城	RMB200,000,000.00	2019年6月26日	2021年6月26日	否
发行人	温州华侨城	RMB200,000,000.00	2019年7月1日	2023年6月30日	否
发行人	温州华侨城	RMB100,000,000.00	2020年4月29日	2024年4月28日	否
发行人	扬州华侨城	RMB762,363,000.00	2019年9月17日	无固定期限	否
发行人	扬州华侨城	RMB400,000,000.00	2018年10月23日	2021年10月30日	否
发行人	宁波滨海华侨城	RMB30,000,000.00	2020年2月21日	2022年2月20日	否
发行人	滨海投资	RMB50,000,000.00	2019年7月19日	2034年7月18日	否
发行人	滨海投资	RMB50,000,000.00	2020年1月2日	2034年7月18日	否
发行人	滨海投资	RMB50,000,000.00	2019年7月19日	2034年7月18日	否
发行人	滨海投资	RMB50,000,000.00	2020年1月2日	2034年7月18日	否
发行人	滨海投资	RMB1,300,000,000.00	2019年8月27日	2027年8月26日	否
发行人	滨海投资	RMB650,000,000.00	2020年6月11日	2027年8月26日	否
发行人	滨海投资	RMB700,000,000.00	2019年9月2日	2029年9月1日	否
发行人	滨海投资	RMB850,000,000.00	2020年6月11日	2029年9月1日	否
发行人	滨海投资	RMB198,776,535.36	2019年7月3日	2027年7月2日	否
发行人、云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	RMB193,500,000.00	2015年9月16日	2025年9月15日	否
发行人、云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	RMB750,000,000.00	2016年10月25日	2021年10月24日	否
发行人、华侨城（云南）投资有限公司	云南华侨城	RMB210,472,122.96	2019年10月22日	2022年10月22日	否
发行人、华侨城（云南）投资有限公司	云南华侨城	RMB250,000,000.00	2020年1月16日	2023年1月16日	否
发行人	天津华侨城	RMB34,980,721.06	2019年1月29日	2020年12月7日	否
发行人	武汉华侨城	RMB154,500,000.00	2013年10月8日	2023年10月7日	否
发行人	武汉华侨城	RMB3,500,000,000.00	2017年7月28日	2023年5月10日	否
发行人	武汉华侨城	RMB630,000,000.00	2017年7月17日	2022年7月16日	否
发行人	武汉华侨城	RMB300,000,000.00	2018年3月7日	2021年3月7日	否
发行人	武汉华侨城	RMB350,000,000.00	2018年6月19日	2023年6月23日	否
发行人	武汉华侨城	RMB640,000,000.00	2019年2月15日	2022年2月14日	否
发行人	武汉华侨城	RMB300,000,000.00	2020年6月16日	2021年6月15日	否
发行人	武汉华侨城	RMB471,467,502.09	2020年1月17日	2024年1月16日	否
发行人	南昌华侨城	RMB1,074,339,473.03	2018年7月5日	2021年7月4日	否
发行人	南昌华侨城	RMB455,660,526.97	2019年8月28日	2023年8月27日	否
发行人	襄阳华侨城	RMB561,000,000.00	2020年1月22日	2022年1月21日	否

发行人	当代华侨城	RMB772,650,000.00	2019年7月9日	2022年7月9日	否
发行人	武汉华侨城都市发展有限公司	RMB1,000,000,000.00	2020年4月14日	2025年4月13日	否
发行人	武汉华侨城都市发展有限公司	RMB2,000,000,000.00	2020年4月14日	2025年4月13日	否
武汉华侨城	襄阳华侨城	RMB295,800,000.00	2020年5月27日	2023年5月27日	否
发行人、华侨城集团	洛带华侨城	RMB282,999,998.00	2018年4月23日	2025年4月22日	否
发行人	成都天府华侨城实业发展有限公司	RMB500,000,000.00	2020年6月29日	2027年6月28日	否
发行人	重庆华侨城	RMB464,250,000.00	2018年5月4日	2021年4月25日	否
发行人	重庆华侨城	RMB85,530,000.00	2018年5月2日	2021年5月2日	否
发行人	重庆华侨城	RMB290,000,000.00	2019年3月1日	2023年2月25日	否
发行人	重庆华侨城	RMB60,000,000.00	2019年7月30日	2024年2月5日	否
发行人	重庆华侨城	RMB10,000,000.00	2018年8月17日	2020年9月17日	否
发行人	重庆华侨城	RMB386,000,000.00	2020年6月19日	2025年6月16日	否
发行人	重庆华侨城	RMB280,000,000.00	2020年1月16日	2025年1月15日	否
华侨城房地产	深圳华侨城都市娱乐投资公司	RMB8,200,000.00	2018年10月23日	2021年10月23日	否
华侨城房地产	佛山华侨城	RMB115,130,000.00	2018年1月29日	2021年7月29日	否
华侨城房地产	佛山华侨城	RMB218,600,000.00	2018年7月26日	2021年7月26日	否
华侨城房地产、花伴里、华侨城城市更新	协跃房地产	RMB1,300,000,000.00	2016年12月15日	2021年6月14日	否
华侨城房地产、花伴里、华侨城城市更新	协跃房地产	RMB69,631,731.00	2020年1月21日	2024年1月20日	否
华侨城房地产、花伴里	和冠房地产	RMB67,788,000.00	2019年6月25日	2022年6月24日	否
华侨城房地产、花伴里、华侨城城市更新	和冠房地产	RMB50,000,000.00	2018年6月8日	2022年6月7日	否
华侨城房地产、花伴里	和冠房地产	RMB290,000,000.00	2020年1月19日	2023年1月18日	否
华侨城房地产、花伴里	华侨城城市更新	RMB516,000,000.00	2017年6月2日	2021年6月1日	否
华侨城房地产、花伴里	华侨城城市更新	RMB300,000,000.00	2018年10月10日	2022年2月9日	否
华侨城房地产、花伴里	华侨城城市更新	RMB400,000,000.00	2020年5月21日	2023年5月19日	否
华侨城房地产、花伴里	鸿怡达房地产	RMB200,000,000.00	2019年5月21日	2022年5月20日	否

华侨城城市更新	和冠房地产	RMB625,000,000.00	2019 年 6 月 20 日	2024 年 6 月 19 日	否
华侨城房地产	深圳华侨城置业投资有限公司	RMB282,150,000.00	2019 年 1 月 17 日	2026 年 1 月 16 日	否
华侨城房地产	深圳华侨城置业投资有限公司	RMB189,000,000.00	2019 年 10 月 31 日	2024 年 10 月 30 日	否
华侨城房地产、新玺投资	华侨城新玺发展	RMB6,300,000,000.00	2019 年 1 月 28 日	2024 年 1 月 31 日	否
华侨城房地产、文旅科技、肇庆新区投资发展有限公司	肇庆华侨城小镇开发	RMB250,000,000.00	2019 年 12 月 27 日	2022 年 12 月 27 日	否
华侨城房地产、文旅科技、肇庆新区投资发展有限公司	肇庆华侨城小镇开发	RMB100,000,000.00	2020 年 5 月 15 日	2023 年 5 月 14 日	否
华侨城房地产、深圳华侨城文化集团有限公司	潮州华侨城投资发展有限公司	RMB188,000,000.00	2020 年 1 月 10 日	2023 年 1 月 10 日	否
华侨城房地产	广东深汕华侨城投资有限公司	RMB76,902,244.22	2020 年 3 月 30 日	2023 年 2 月 28 日	否
华侨城房地产	茂名华侨城投资发展有限公司	RMB43,500,000.00	2020 年 6 月 5 日	2023 年 6 月 5 日	否
华侨城房地产	广州华侨城文旅小镇投资有限公司	RMB5,100,000.00	2020 年 5 月 8 日	保函实际发生垫款后 3 年	否
华侨城房地产	东莞华实房地产开发有限公司	RMB27,948,881.10	2020 年 4 月 26 日	2023 年 4 月 25 日	否
华侨城房地产	东莞华侨城实业有限公司	RMB9,108,219.79	2020 年 5 月 20 日	2023 年 5 月 19 日	否
华侨城房地产	佛山市南海区华沥置业投资有限公司	RMB40,000,000.00	2020 年 5 月 18 日	2023 年 5 月 17 日	否
华侨城房地产	广州华侨城置业发展有限公司	RMB23,896,921.03	2020 年 5 月 27 日	2028 年 5 月 27 日	否
华侨城房地产、卓越置业集团（东莞）有限公司、东莞市越兴房地产投资有限公司、保利湾区投资发展有限公司	东莞保华置业投资有限公司	RMB300,000,000.00	2020 年 6 月 11 日	2023 年 6 月 11 日	否
华侨城房地产、广州天泰十亩投资有限公司	广州华侨城十亩国际投资有限公司	RMB240,000,000.00	2020 年 5 月 29 日	2023 年 5 月 28 日	否

深圳市六和实业集团有限公司、深圳市六和房地产开发有限公司、华侨城房地产、华侨城南粤投资、张国芳	和城房地产开发	RMB1,400,000,000.00	2020年5月29日	2023年5月28日	否
成都投资、康佳集团、成都体产、四川量典置业有限公司	宜宾华侨城三江置业	RMB2,900,000.00	2019年9月29日	2024年9月28日	否
华侨城集团	香港华侨城	HKD5,637,228,010.00	2017年11月9日	2020年11月9日	否
华侨城集团	华侨城亚洲	USD800,000,000.00	2017年10月10日	无固定期限	否
豪科投资有限公司	华侨城亚洲	HKD650,000,000.00	2019年10月29日	2022年1月31日	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD470,000,000.00	2019年7月15日	2020年7月15日	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD40,261,757.38	2019年8月9日	2020年7月15日	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD320,000,000.00	2019年9月27日	2020年7月15日	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD1,110,000,000.00	2019年11月20日	2020年7月15日	否
深圳市康佳视讯系统工程有限公司	发行人	RMB6,899,940,000.00	2018年2月12日	2022年2月1日	否
华侨城集团	成都投资	RMB330,000,000.00	2018年8月1日	2023年7月31日	否
华侨城集团	海南华侨城	RMB674,718,000.00	2019年7月30日	2022年7月29日	否

3、关联方资金拆借

截至 2020 年 6 月末，发行人关联资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方		拆借金额	起始日	到期日
拆出方	拆入方			
华侨城集团	本公司	2,938,600.00	2019/1/4 至 2020/6/9	2020/5/8 至 2021/6/9
中保投资基金	本公司	280,000.00	2017/10/27	2026/12/31 至 2027/12/31
本公司	中铁华兴	253,000.00	2017/9/8 至 2019/3/28	2020/9/8 至 2022/3/28
本公司	招华国际会展发展	454,432.49	2019/1/1	2022/1/1
本公司	招华会展置地	386,563.64	2019/1/1 至 2020/1/16	2021/1/16 至 2022/1/1
本公司	太原侨晋置业	97,530.67	2019/12/30	无固定期限

本公司	太原侨君置业	162,057.11	2019/12/30	无固定期限
本公司	天津华锦万吉	311,947.14	2018/5/29	2021/5/28
康佳集团	滁州康金	17,150.00	2019/9/25	2020/9/15
苏州沙家浜旅游发展有限公司	常熟沙家浜文旅实业	6,918.00	2019/12/20	2022/12/19
常熟文旅发展有限责任公司	常熟沙家浜文旅实业	6,918.00	2019/12/20	2020/6/19
厦门益悦置业有限公司	无锡嘉合置业	143,422.85	2019/7/20 至 2019/12/19	无固定日期
南京置地	南京绿地国际商务中心有限公司	106,005.28	2019/9/27	无固定日期
南京置地	南京万科置业有限公司	51,396.50	2019/9/27	无固定日期
金地（集团）股份有限公司	南京威丰	43,027.25	2019/6/4 至 2019/6/27	无固定期限
上海大业房地产开发有限公司	南京威丰	43,027.25	2019/6/3 至 2019/6/27	无固定期限
南京华劲	常州路劲房地产开发有限公司	22,050.00	2020/6/17	无固定期限
南京安居保障房建设发展有限公司	南京华颐	157,298.89	2019/8/2 至 2019/12/23	无固定期限
南京建设发展集团有限公司	南京尚宸	78,274.72	2019/11/21 至 2020/6/30	无固定期限
南京市金晔企业管理咨询有限公司	南京尚宸	78,274.72	2019/11/21 至 2020/6/30	无固定期限
江苏中鼎房地产开发有限责任公司	常熟市沙家浜华鼎	5,096.00	2018/7/17	2019/12/27 至 2021/7/17
常熟市沙家浜镇经营投资有限公司	常熟市沙家浜华鼎	2,548.00	2018/7/18	2019/12/27 至 2021/7/18
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	扬州华侨城	11,600.00	2018/9/25 至 2019/1/11	2019/9/24 至 2020/9/24
江苏金惠投资	扬州华侨城	6,000.00	2018/9/25 至 2019/9/16	2019/9/24 至 2020/9/24
合肥华兴空港投资有限公司	合肥华侨城实业	24,990.00	2019/11/22	无固定期限
合肥国嘉产业资本管理有限公司	合肥环巢	39,200.00	2019/6/26 至 2019/8/27	2021/6/25
合肥兴泰新型城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	合肥环巢	4,900.00	2020/5/13	2021/5/12
宁波融创房地产开发有限公司	宁波创东华远	2,752.18	2018/6/28 至 2019/1/21	无固定期限

宁波东部新城开发投资有限公司	宁波创东华远	1,834.79	2018/6/28 至 2019/1/21	无固定期限
宁波创东华远	宁波创东领秀置业有限公司	24,000.00	2020/3/6 至 2020/5/28	无固定期限
宁波弘福房地产	杭州华侨城	19,147.46	2019/7/4 至 2020/1/7	无固定期限
宁波弘禄房地产	宁波龙辰房地产发展有限公司	4,772.00	2017/5/8	2020/6/29
宁波弘禄房地产	宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	3,636.95	2017/11/7	2020/6/29
宁波弘禄房地产	宁波环高投资管理有限公司	102,212.50	2018/12/1 至 2019/6/28	无固定期限
宁波弘禄房地产	杭州龙诚房地产	45,005.51	2017/11/7	无固定期限
宁波龙嘉房地产发展有限公司	宁波弘禄房地产	12,500.10	2017/12/7	2020/6/29
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	宁波弘禄房地产	45,599.54	2017/10/27 至 2018/2/2	2020/6/29
宁波隆地房地产开发有限公司	宁波弘禄房地产	8,000.00	2017/11/7	2020/6/29
杭州龙凯房地产开发有限公司	宁波弘禄房地产	625.00	2018/4/26	2020/6/29
杭州龙诚房地产	杭州龙颐房地产	9,754.00	2018/6/29 至 2020/3/11	无固定期限
宁波弘福房地产	杭州龙颐房地产	27,949.94	2018/6/1	无固定期限
杭州保泓	四川新希望房地产开发有限公司	65,600.00	2019/12/24 至 2020/6/28	无固定期限
杭州保泓	浙江保利房地产开发有限公司	84,102.00	2019/12/24 至 2020/6/28	无固定期限
杭州保泓	上海泓喆房地产开发有限公司	60,554.00	2019/12/24 至 2020/6/28	无固定期限
杭州保泓	杭州滨江房产集团股份有限公司	60,554.00	2019/12/24 至 2020/6/28	无固定期限
重庆置地	港亚控股	42,140.00	2020/2/12	2021/2/11
华京投资	中山禹鸿房地产开发有限公司	23,348.16	2019/3/27 至 2019/6/25	2019/6/30 至 2022/6/24
华侨城亚洲	豪力有限公司	7,857.79	2017/1/1	2019/12/20 至 2023/12/31
东部华侨城	潮州华碧投资	21,631.00	2019/4/25 至 2019/6/6	2022/4/25 至 2022/6/6
深圳开元嘉盈投资合伙企业	华侨城东部开发	99,100.00	2017/8/23	2022/8/23
中发鸿鑫（深圳）投资有限公司	华侨城东部开发	18,195.95	2018/12/19 至 2019/12/10	2020/12/18 至 2021/12/10

潮州市柏丰投资有限公司	潮州华侨城实业有限公司	5,058.00	2019/1/2 至 2020/1/15	2022/1/2 至 2023/1/15
深圳市龙岗区园区开发有限公司	低碳城城市发展	2,340.00	2019/11/28 至 2020/4/17	2021/11/28 至 2020/4/16
深圳市创城置业有限公司	低碳城城市发展	2,340.00	2019/11/25 至 2020/4/17	2021/11/25 至 2020/4/16
深圳雍盛实业有限公司	低碳城城市发展	1,690.00	2019/11/22 至 2020/4/16	2021/11/23 至 2020/4/15
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城实业有限公司	3,253.23	2017/8/11	2020/8/10
云南华侨城实业有限公司	云南华侨城置业有限公司	2,855.69	2020/1/21 至 2020/6/2	2021/1/20 至 2021/6/1
山西君沃工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业	26,750.27	2019/2/15	无固定期限
山西霖吉工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业	26,750.27	2019/2/15	无固定期限
中铁置业集团西安有限公司	太原侨鼎置业	18,182.02	2019/2/15	无固定期限
中铁三局集团有限公司	太原侨鼎置业	3,290.54	2019/2/15	无固定期限
中铁置业集团西安有限公司	太原侨冠置业	50,125.19	2019/2/15	无固定期限
中铁三局集团有限公司	太原侨冠置业	8,994.68	2019/2/15	无固定期限
华侨城（天津）投资有限公司	太原侨诺置业有限公司	80,512.46	2019/2/15 至 2020/5/21	无固定期限
华侨城（天津）投资有限公司	太原侨隆置业有限公司	56,104.85	2019/2/15	无固定期限
华侨城（天津）投资有限公司	太原侨硕置业有限公司	48,105.66	2019/2/15	无固定期限
华侨城（天津）投资	天津嘉运置业	56,254.71	2019/10/9	无固定期限
华侨城（天津）投资	张家口侨园房地产	10,786.50	2020/1/17 至 2020/6/29	无固定期限
天津华侨城都市建设	天津市海致融港实业有限公司	75.00	2020/1/6	无固定期限
苏州泓生国华股权投资基金合伙企业（有限合伙）	淄博华侨城	9,113.40	2019/1/2 至 2020/5/27	2021/1/2 至 2021/5/27
华侨城旅游投资管理集团有限公司	淄博华侨城	8,283.40	2019/1/9 至 2020/5/27	2020/3/13
苏州泓生国华股权投资基金合伙企业（有限合伙）	淄博和鸣	270.00	2020/3/24 至 2020/5/27	2021/3/24 至 2021/5/27

武汉华侨城	首茂城置业	114,344.90	2017/4/13 至 2020/6/19	2020/4/10 至 2021/6/18
湖北交投产城控股集团有限公司	襄阳华侨城文旅发展有限公司	142,100.00	2018/10/25 至 2020/5/15	2021/10/24 至 2023/5/14
何香凝美术馆	华侨城房地产	1,000.00	2016/6/8	2026/6/7
中保投基金	华侨城房地产	564,000.00	2017/9/25	2019/1/23 至 2027/9/4
华侨城房地产	深圳市六和实业集团有限公司	15,000.00	2019/11/22	无固定期限
华侨城房地产	广州保顺置业有限公司	93,962.50	2019/10/29 至 2020/3/24	无固定期限
招商蛇口	招华会展实业	437,953.87	2017/11/22	无固定期限
深圳市六和实业集团有限公司	和城房地产开发	80.00	2019/11/8	无固定期限
深圳市成大资产管理有限公司	华侨城南粤投资	2,283.00	2019/8/30 至 2019/9/12	无固定期限
华侨城南粤投资	深圳市六和实业集团有限公司	15,000.00	2019/9/2 至 2019/9/20	无固定期限
招商华侨城	招商蛇口	80,000.00	2018/5/29 至 2018/7/20	2021/5/28 至 2021/7/19
招商蛇口	招商华侨城	25,000.00	2020/3/13	2020/4/14
华侨城城市更新	武汉誉天红光	117,535.77	2017/1/13 至 2020/5/18	无固定期限
华侨城城市更新	华恒达投资	110,020.10	2016/12/16	无固定期限
中保投基金	和冠房地产	62,500.00	2019/6/20 至 2020/4/23	2024/6/19
深圳市明嘉汇康投资有限公司	华侨城新玺发展	20,000.00	2018/4/3	2022/3/29
深圳市耀得投资公司	华侨城新玺发展	65,000.00	2018/4/3	2022/3/29
深圳市中夏鹏博投资公司	华侨城新玺发展	15,000.00	2018/4/3	2022/3/29
深圳新玺投资有限公司	华侨城新玺发展	241,268.73	2017/8/29 至 2020/6/19	无固定期限
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	丽江华侨城	19,500.00	2017/12/8 至 2018/8/31	无固定期限
深圳市润投咨询有限公司	惠州利华房地产	72,900.85	2018/12/24 至 2019/11/28	无固定期限
保利湾区投资发展有限公司	惠州利华房地产	72,900.85	2018/12/24 至 2019/11/28	无固定期限
深圳华侨城文化集团有限公司	文化置业	123,536.35	2019/2/20 至 2019/12/30	2019/9/12 至 2021/4/15

卓越置业集团（东莞）有限公司	东莞保华	44,101.70	2019/12/18 至 2019/12/25	2020/12/17 至 2020/12/24
东莞市越兴房地产投资有限公司	东莞保华	36,751.42	2019/12/18 至 2019/12/25	2020/12/17 至 2020/12/24
保利湾区投资发展有限公司	东莞保华	7,350.28	2019/12/18 至 2019/12/26	2020/12/17 至 2020/12/25
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门侨新置业	30,402.00	2019/12/6	无固定期限
文旅科技股权投资	肇庆华侨城实业	27,417.30	2018/11/19 至 2019/12/30	无固定期限
肇庆悦华鼎盛	肇庆华侨城小镇实业	6,398.72	2018/11/20 至 2019/12/30	无固定期限
华侨城（海南）集团有限公司	海南华侨城	139,777.07	2017/4/13	无固定期限
顺德华侨城	广东顺控城投置业有限公司	65,400.00	2018/12/28 至 2019/11/14	2020/1/14 至 2020/12/31
广州天泰十亩投资有限公司	广州华侨城十亩国际投资有限公司	60.00	2020/6/19	无固定期限
深圳康佳通信科技有限公司	宜宾华侨城三江置业有限公司	10,000.00	2018/10/25	2021/4/24 至 2022/10/24
四川量典置业有限公司	宜宾华侨城三江置业有限公司	12,500.00	2017/12/14 至 2019/1/22	2021/6/28 至 2021/12/13
成都体育产业有限责任公司	宜宾华侨城三江置业有限公司	10,000.00	2017/12/12 至 2018/8/8	2021/2/7 至 2021/12/11
深圳华侨城文化集团有限公司	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	74,296.82	2018/7/30 至 2020/6/28	2019/8/7 至 2021/6/27
成都碧桂园富高置业有限公司	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	42,468.97	2019/1/3 至 2020/1/16	无固定期限
华侨城（成都）投资公司	成都佳利投资有限公司	63,155.96	2018/4/12 至 2019/2/2	无固定期限
华侨城（成都）投资公司	自贡华侨城文化旅游开发有限公司	20,400.00	2018/6/25 至 2019/12/10	2020/4/10
成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司	成都天府华侨城实业发展有限公司	16,000.00	2020/1/4	2021/1/3
华侨城西部投资有限公司	华侨城（西安）发展	251,223.59	2019/02/21 至 2020/3/4	2019/02/20 至 2021/3/3
华侨城（云南）投资有限公司	昆明华侨城置地	104,791.52	2019/2/21 至 2019/9/9	2020/1/2 至 2020/9/8
昆明华侨城置地	昆明启平置业有限公司	216,068.11	2019/2/21 至 2019/9/9	2020/1/2 至 2020/9/8

重庆招商依云房地产有限公司	西咸文茂房地产	896.00	2019/4/1 至 2019/8/29	2020/1/23
西咸文茂房地产	重庆招商依云房地产有限公司	5,300.00	2020/4/30 至 2020/6/4	无固定期限
莱安地产集团有限公司	陕西华侨城	26,270.10	2017/7/12 至 2017/9/1	2020/7/11 至 2020/8/31
曲江华侨城	西安曲江旅游投资（集团）有限公司	36,000.00	2018/9/27 至 2019/12/24	2020/9/26 至 2020/12/23
重庆华侨城	华辉盛锦	46,187.36	2018/6/27 至 2019/3/1	2019/4/16 至 2023/6/30
重庆华侨城	旭宇华锦	62,821.00	2019/6/28 至 2019/3/21	2019/5/22 至 2023/6/30

4、关键管理人员报酬

报告期内，发行人关键管理人员报酬情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
关键管理人员报酬	307.66	2,200.08	2,170.11	904.96

5、关联方应收应付款项

截至 2020 年 6 月末，发行人关联应收项目情况如下：

单位：万元

项目名称	账面余额	坏账准备
应收账款：		
华侨城集团	1,320.33	-
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	695.11	-
成都地润置业	519.60	-
泰州华侨城	369.36	-
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	382.98	-
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	136.61	-
自贡华侨城	-	-
湖南华侨城文旅投资有限公司	194.97	-
深圳世界之窗	0.20	-
康佳集团及所属子公司	731.59	-
其他	459.94	-
合计	4,810.68	-
预付账款：		
深圳华侨城创新研究院有限公司	431.13	-

哈克公司	-	-
深圳华侨城文创投资有限公司	-	-
其他	-	-
合计	431.13	-
其他应收款：		
深圳市招华国际会展发展有限公司	494,482.49	-
深圳市招华会展置地有限公司	376,563.64	-
佛山南海祁禹置业有限公司	297,868.32	-
昆明启平置业有限公司	180,088.04	-
武汉誉天红光	117,535.77	-
华恒达	110,020.10	-
南京绿地国际商务中心有限公司	106,005.28	-
广州保顺置业有限公司	98,339.85	-
宁波环高投资管理有限公司	43,896.81	-
成都佳利	71,173.57	-
旭宇华锦	61,697.22	-
花伴里	57,867.67	-
太原侨隆置业	56,104.85	-
天津嘉运置业	24,984.94	-
太原侨硕置业	48,105.66	-
成都地润置业	44,905.21	-
杭州龙诚房地产	45,005.51	-
招商蛇口	45,000.00	-
太原侨诺置业	80,512.46	-
南京万科企业有限公司	51,396.50	-
华辉盛锦	25,476.49	-
西安曲江旅游投资（集团）有限公司	38,269.85	-
首茂城置业	49,909.41	-
广东顺控城投置业有限公司	39,900.00	-
中山禹鸿房地产开发有限公司	25,525.94	-
华润置地控股有限公司	60,554.20	-
潮州华碧投资	22,874.64	-
自贡华侨城	21,874.30	-
浙江保利房地产开发有限公司	84,102.00	-
四川新希望房地产开发有限公司	65,600.00	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	60,554.00	-
深圳市六和实业集团有限公司	30,000.00	-
西安思睿置地	9,754.09	-
四川齐盛建筑工程有限 责任公司	9,035.67	-

豪力有限公司	7,962.92	-
宁波龙辰房地产发展有限公司	-	-
万科企业股份有限公司	-	-
宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	3,636.95	-
南京中交投资有限公司	-	-
华侨城中部集团有限公司	1,825.94	-
华侨城西部投资有限公司	551.87	-
泰州华侨城	660.58	-
成都盛田文化传播有限责任公司	849.27	-
天津华锦万吉	843.25	-
华侨城华东投资有限公司	90.50	-
华侨城北方投资有限公司	796.65	-
陈学建	773.62	-
南京万东置业有限公司	-	-
华侨城（云南）投资有限公司	523.62	-
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	270.07	-
宜宾叙州区华侨城三江置地有限公司	10,575.00	-
其他	1,896.58	-
合计	2,986,241.32	-
长期应收款：		
中山禹鸿房地产开发有限公司	22,088.16	-
康佳集团及所属子公司	4,159.60	-
合计	26,247.76	-

截至 2020 年 6 月末，发行人关联应付项目情况如下：

单位：万元

项目名称	账面余额
应付账款：	
华侨城集团	37,799.01
深圳华侨城文化旅游建设有限公司	-
华侨城东部投资有限公司	335.69
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	181.19
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	11.33
四川齐盛建筑工程有限责任公司	2,668.21
贵州华侨城置业发展有限公司	-
华侨城（北京）商业管理有限公司	-
成都盛田文化传播有限责任公司	416.91
康佳集团及所属子公司	108.41
文化旅游科技	49.37

四川盛德物业管理有限责任公司	335.44
四川雨泽园林绿化工程有限责任公司	277.28
其他	182.51
合计	42,365.36
预收账款:	
华侨城北方投资有限公司	-
其他	1.41
合计	1.41
其他应付款:	
招商蛇口	336,348.56
中铁置业集团西安有限公司	192,459.08
华侨城西部投资有限公司	241,570.48
南京安居保障房建设发展有限公司	110,748.89
华侨城（海南）集团有限公司	108,788.04
武汉中恒新科技集团有限公司	108,000.00
厦门益悦置业有限公司	5,688.99
扬州万维置业有限公司	116,729.91
华侨城（云南）投资有限公司	88,635.40
深圳新玺投资有限公司	88,000.00
深圳开元嘉盈投资合伙企业	99,364.27
中铁三局集团有限公司	81,282.13
建发房地产集团有限公司	94,422.85
深圳市润投资咨询有限公司	76,953.74
保利湾区投资发展有限公司	76,890.01
南京建设发展集团有限公司	78,275.00
南京市金晔企业管理咨询有限公司	78,275.00
深圳市花伴里投资股份有限公司	43,569.70
肇庆悦华鼎盛文旅投资有限公司	25,132.55
惠德盛（北京）投资管理有限公司	22,400.00
合肥兴泰新型城镇化发展基金合伙企业(有限合伙)	4,960.03
深圳市俊星隼业电子有限公司	4,424.90
天津市东丽湖温泉度假旅游区管理委员会	3,814.32
上海大业房地产开发有限公司	6,327.25
深圳市六和实业集团有限公司	4,267.20
重庆置地	46,695.72
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	-
金地（集团）股份有限公司	3,127.25
宁波弘福房地产	47,097.41
成都富江置业有限公司	41,668.97

合肥国嘉产业资本管理有限公司	42,357.32
湖北交投产城控股集团有限公司	98,138.15
深圳中顺置业发展有限公司	33,668.59
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	30,402.00
莱安地产集团有限公司	30,663.26
山西君沃工程项目管理合伙企业	26,750.27
山西霖吉工程项目管理合伙企业	26,750.27
合肥华兴空港投资有限公司	24,990.00
保鑫泉盛	19,508.67
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	13,000.00
中发鸿鑫（深圳）投资有限公司	15,340.00
西安思睿置地	12,865.80
康佳集团及所属子公司	28,735.56
成都湖滨商业	15,108.98
华侨城集团	13,100.16
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	7,309.50
文旅科技股权	-
北京广盈	13,200.00
宁波龙嘉房地产发展有限公司	-
四川量典置业有限公司	12,500.00
肇庆悦华鼎盛	25,132.55
宁波融创房地产开发有限公司	-
成都体产	10,017.60
上海泓喆房地产开发有限公司	-
宁波隆地房地产开发有限公司	-
宁波东部新城开发投资集团有限公司	-
江苏金惠投资发展有限公司	3,654.75
常熟文旅发展有限责任公司	6,918.00
苏州沙家浜旅游发展有限公司	6,918.00
杭州龙诚房地产	9,754.00
南京金域蓝湾置业有限公司	6,643.77
四川九点酒店有限责任公司	3,084.51
张克春	3,119.54
天津华锦万吉	46,267.48
宁波文化旅游	1,990.00
成都高新九点酒店有限责任公司	2,472.50
西安沣东发展集团有限公司	2,518.71
潮州市柏丰投资有限公司	5,058.00
成都盛境房地产开发有限责任公司	1,598.43

南京万科企业有限公司	-
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	-
深圳市创城置业有限公司	2,400.38
深圳市龙岗区园区开发有限公司	2,399.63
四川齐盛建筑工程有限责任公司	1,610.72
成都锦鹏企业管理咨询合伙企业(普通合伙)	-
广东茂华置业有限公司	1,340.00
深圳雍盛实业有限公司	1,734.20
成都成就双享企业管理中心（有限合伙）	-
海口华侨城文化旅游发展有限公司	1,354.25
北京润置商业运营管理有限公司	1,000.00
深圳市合恒实业有限公司	-
重庆招商依云房地产有限公司	-
天津万科房地产有限公司	843.25
成都盛邦展景资产管理有限责任公司	562.31
江西万航益富置业有限公司	-
华侨城北方投资有限公司	823.47
杭州龙凯房地产开发有限公司	-
深圳华侨城东部投资有限公司	586.39
深圳市招华投资咨询合伙企业（普通合伙）	528.00
四川盛品房地产开发有限责任公司	424.58
华侨城中部集团有限公司	1,046.41
成都世禾置业有限公司	180.00
深圳市华侨城当代艺术中心	377.42
成都市地建置业发展有限公司	120.00
南京绿地国际商务中心有限公司	293.70
成都碧桂园富高置业有限公司	-
其他	562.98
合计	2,853,641.64

（三）关联交易决策权限、决策程序及定价机制

发行人制定了《深圳华侨城股份有限公司关联交易制度》等规章制度，对关联交易进行管理。

1、关联交易决策权限

子、分公司拟发生的关联交易达到以下标准的，由子、分公司审议批准：

（1）拟与关联法人发生的交易所涉及的金额在1,000万以下，且占公司最近

一期经审计的净资产绝对值0.5%以下；

（2）设有董事会的子公司的关联交易，由其董事会负责审议批准；分公司和不设董事会的子公司的关联交易，由其总经理办公会审议批准。

以下任一情况下的关联交易，需经公司总裁办公会审议批准：

（1）公司与关联法人之间发生的交易，所涉及的金额占公司最近一期经审计的净资产绝对值0.5%以下；

（2）子、分公司与关联法人之间发生的交易，所涉及的金额在1,000万元以上，且占公司最近一期经审计的净资产绝对值0.5%以下；

（3）公司或子、分公司与关联自然人之间发生的交易，所涉及的金额在30万元以下。

以下任一情况下的关联交易，由公司总裁办公会审议通过后提交公司董事会审议批准：

（1）公司或分、子公司与关联法人之间发生的交易，所涉及的金额在300万元以上，且占公司最近一期经审计的净资产绝对值的 0.5%以上，5%以下；

（2）公司或分、子公司与关联自然人之间发生的交易，所涉及的金额在30万元以上。

以下任一情况下的关联交易，应当在相继提交公司总裁办公会、董事会审议通过后提交公司股东大会审议批准：

（1）公司或分、子公司与关联人之间发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外），所涉及的金额在3,000万以上，且占公司最近一期经审计的净资产绝对值的5%以上。

（2）公司或分、子公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

2、关联交易决策程序

关联交易的董事会表决程序：公司拟与关联人发生关联交易的，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。公司董事会审议关联交易事项时，关

联董事应当回避表决。

关联交易的股东大会表决程序：公司股东大会审议的事项属于关联交易的，关联股东应当回避表决。

3、关联交易定价机制

发行人关联交易定价方法遵循以下原则：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）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；

（3）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，“市场价格”是指以不偏离市场独立第三方的价格或收费标准为准确定的商品或劳务的价格及费率；

（4）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；

（5）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，按照成本加成定价；如果也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价。双方应根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并应在相关的关联交易协议中予以明确。“成本加成定价”是指在交易的商品或劳务的合理成本基础上加一定的合理利润确定的商品或劳务的价格及费率。“协议价”是指交易双方协商确定的商品或劳务的价格及费率。

十四、信息披露事务及投资者关系管理

根据《管理办法》和《暂行办法》关于信息披露的相关规定，发行人将指定专人负责信息披露事务，兴业证券将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露情况。相关信息披露义务人将通过深交所网站或者以深交所认可的方式在本期债券存续期进行相关信息披露，包括但不限于：

（一）临时报告

债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上市规则和深交所其他相关规定，及时向深交所报告并按照规定的内容与格式披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。前款所称重大事项包括但不限于：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人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）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人减资、合并、分立、分拆、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- （9）发行人涉及重大诉讼、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；
- （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；
- （13）发行人或其董事、监事、高级管理人员重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （14）发行人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；
- （15）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （16）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(17) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、深圳证券交易所要求的其他事项；

(18) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(19) 发行人不能按期支付本息；

(20) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(21) 发行人提出债务重组方案的；

(22) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(23) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

(二) 定期报告

发行人将在每一会计年度结束之日起四个月内，和每一会计年度的上半年结束之日起两个月内，分别向深交所提交上一年度年度报告和本年度中期报告。

(三) 投资者关系管理制度安排

在与投资者关系方面，发行人建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并委任了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。除了通过规定的信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、传真、信件现场参观等方式了解公司信息，保证投资者及时了解公司的经营动态。

(四) 其他事项

1、发行人将在债权登记日前，按照深交所相关要求披露债券付息或本金兑付等有关事项。

2、债券附发行人调整票面利率条款的，发行人将按照募集说明书约定的日期披露票面利率调整公告，并在利率调整日前至少披露三次。

3、债券附投资者回售条款的，发行人将在回售申报起始日前披露回售程序、回售申报期、回售价格、回售资金到账日等内容，并在回售申报结束日前至少披露三次。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

4、债券附赎回条款的，发行人将在满足债券赎回条件时，披露是否行使赎回权。行使赎回权的，应当披露赎回程序、赎回价格、赎回资金到账日等内容，并在赎回权行权日前至少披露三次。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

第六节 发行人财务情况

一、发行人财务报表的编制情况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年、2018 年的财务报告进行审计，并分别出具了瑞华审字[2018]44040009 号、瑞华审字[2019]44040003 号审计报告。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年的财务报告进行审计，并出具了 XYZH/2020GZA50017 号审计报告。上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。本报告所引用的 2017 年、2018 年、2019 年财务数据均来自于上述经审计的财务报告。2020 年 1-9 月财务数据来自于未经审计的财务报表。

报告期内，由于会计政策变更等原因，发行人对报告期内的部分财务数据进行了追溯调整。为了保持发行人财务数据的可比性，非经特别说明，本募集说明书中引用的 2017 年末财务数据，为 2018 年度审计报告中报表年初数/上期数；引用的 2018 年末财务数据，为 2019 年度审计报告中报表年初数/上期数。投资者可通过查阅公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审计的财务报告以及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量等情况。

二、会计师事务所变更情况

为适应公司经营发展需要，公司决定聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2019 年度审计服务机构。本次更换会计师事务所未发生在审计期间，且已履行审批程序。发行人更换会计师事务所后，除因《企业会计准则》修订而调整的会计政策变更外，无重大会计政策调整，无重大评估政策变化。

三、发行人合并报表范围

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人纳入合并范围的各级子公司共 252 家，具体情况请参见本募集说明书“第五节/五、发行人重要权益投资情况/（一）发行人子公司情况”。

报告期内，发行人合并财务报表范围的变化情况如下：

（一）发行人 2017 年财务报表合并范围变化情况

增加公司	变动原因
四川圣铭	非同一控制下的企业合并
尚都新城	非同一控制下的企业合并
深圳万霖	非同一控制下的企业合并
南京龙西	非同一控制下的企业合并
信和置业	非同一控制下的企业合并
华侨城东部开发	同一控制下的企业合并
洛带华侨城	新设设立
郑州华侨城	新设设立
成都华侨城盈创	新设设立
南昌华侨城	新设设立
东莞华侨城城市更新	新设设立
深圳华侨城置业	新设设立
招华会展实业	新设设立
佛山华侨城	新设设立
宁波四明山谷	新设设立
天津华锦万吉	新设设立
宜宾华侨城三江置业	新设设立
华侨城华鑫股权投资	新设设立
华侨城（西安）发展	新设设立
沔东华侨城发展	新设设立
华侨城融资租赁	新设设立
华侨城涿州文化旅游	新设设立
华侨城（天津）投资	新设设立
欢乐谷文化旅游发展	新设设立
华侨城华越投资	新设设立
云南华侨城置业	新设设立
杭州华侨城	新设设立
常熟华侨城	新设设立
武汉当代华侨城	新设设立
华侨城新玺发展	新设设立
华侨城置业发展	新设设立
减少公司	变动原因
国际传媒	股权出售
歌舞团演艺	股权出售
哈克公司	股权出售

文化旅游科技	股权出售
泰州华侨城	股权出售
北京侨禧	股权出售
上海华励	股权出售
资汇控股公司	股权出售

注：根据东部华侨城与深圳华侨城东部投资有限公司签订的股权转让协议，因深圳华侨城东部投资有限公司在华侨城东部开发实际缴纳出资额为 0 元，其以 1 元的名义价格转让持有的华侨城东部开发 51% 股权。

因处置国际传媒股权，其下属公司传媒广告、文化演艺营销不再纳入合并范围；因处置资汇控股公司股权，其下属公司豪力公司、重庆置地不再纳入合并范围；因处置文化旅游科技股权，其下属公司 OctVisionInc 不再纳入合并范围（2017 年度文化旅游科技新设子公司常德华侨城卡乐文化旅游发展有限公司、深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司也不再纳入合并范围）。

（二）发行人 2018 年财务报表合并范围变化情况

增加公司	变动原因
四川齐盛艺库文化旅游发展	非同一控制下的企业合并
成都市东盛房屋开发	非同一控制下的企业合并
成都地润置业	非同一控制下的企业合并
宁波弘禄房地产信息	非同一控制下的企业合并
中联嘉信	非同一控制下的企业合并
成都佳利投资有限公司	非同一控制下的企业合并
惠州帝豪置业有限公司	非同一控制下的企业合并
华侨城东部城市发展	同一控制下的企业合并
丽江济海文创投资	同一控制下的企业合并
文化置业	新设设立
西安汉城发展	新设设立
济南华侨城	新设设立
济南天侨实业	新设设立
宁波滨海投资	新设设立
襄阳华侨城文旅发展	新设设立
杭州兰侨置业	新设设立
深圳华侨城汇富投资	新设设立
杭州康侨置业	新设设立
珠海城市更新	新设设立
扬州华侨城	新设设立
华侨城酒店发展	新设设立

华侨城物业商业发展	新设设立
天津华侨城泽洋置业	新设设立
天津嘉运置业	新设设立
亮亨投资	新设设立
华侨城南粤投资	新设设立
成都洛带华侨城置地	新设设立
华侨城桦盛投资	新设设立
东部华侨城都市投资发展	新设设立
温州华侨城	新设设立
共青城华侨城华鑫一号（有限合伙）	新设设立
华侨城都市娱乐运营	新设设立
江门华侨城投资发展	新设设立
昆明华侨城城市更新投资	新设设立
常熟市沙家浜华鼎	新设设立
无锡华侨城实业	新设设立
武汉华侨城文旅	新设设立
荥阳华侨城文化旅游	新设设立
天津华侨城都市建设	新设设立
淄博华侨城	新设设立
太原侨晋置业	新设设立
太原侨辰置业	新设设立
太原侨君置业	新设设立
太原侨鼎置业	新设设立
太原侨冠置业	新设设立
太原侨硕置业	新设设立
太原侨隆置业	新设设立
太原侨诺置业	新设设立
肇庆华侨城实业	新设设立
肇庆华侨城小镇实业	新设设立
肇庆华侨城小镇开发	新设设立
肇庆华侨城小镇文旅	新设设立
中山华侨城实业	新设设立
潮州华侨城实业	新设设立
惠州市利华房地产	新设设立
杭州锦杭	新设设立
昆明华侨城置地	新设设立
广州华侨城城市更新	新设设立
佛山华侨城城市更新	新设设立
茂名华侨城	新设设立

华侨城湾区发展	新设设立
上海首驰	新设设立
减少公司	变动原因
成都湖滨商业	股权出售
中山华力	股权出售
华励惠州	股权出售
上海万锦置业	股权出售
协豪房地产	股权出售
成都佳利	股权出售
福州华侨城	注销
成都美客优家商贸有限责任公司	注销
华鑫环城	注销
德恒基房地产	注销
侨城装饰	注销

注：四川齐盛艺库文化旅游发展与成都市东盛房屋开发共同控制的成都齐盛博物馆、成都美客优家商贸有限责任公司一并纳入合并范围；宁波弘禄房地产信息控制的杭州龙颐房地产一并纳入合并范围。国酒管吸收合并兴侨实业；成都华侨城吸收合并华侨城创盈。

（三）发行人 2019 年财务报表合并范围变化情况

增加公司	变动原因
郑州华侨城文化旅游开发	非同一控制下的企业合并
和城房地产开发	非同一控制下的企业合并
侨城汇	非同一控制下的企业合并
西咸文茂房地产	非同一控制下的企业合并
杭州保泓	非同一控制下的企业合并
宁波创东华远	非同一控制下的企业合并
滁州康金	同一控制下的企业合并
海南华侨城	同一控制下的企业合并
华腾投资	新设设立
深圳华侨城西部置业	新设设立
瑞湾发展	新设设立
合恒	新设设立
东莞保华	新设设立
佛山南海华沥置业	新设设立
深汕华侨城	新设设立
广州文旅小镇	新设设立
广州小镇运营	新设设立
广州华侨城实业	新设设立

东莞华实	新设设立
东莞华侨城实业	新设设立
福美	新设设立
华侨城十亩国际	新设设立
江门侨新置业	新设设立
广州华侨城置业	新设设立
东莞华侨城城市发展	新设设立
恒祥基投资	新设设立
潮州投资发展	新设设立
东莞华侨城文化旅游发展	新设设立
广东顺德运营管理	新设设立
中盈投资发展	新设设立
广州华侨城置业发展	新设设立
低碳城城市发展	新设设立
无锡嘉合置业	新设设立
常熟沙家浜文旅实业	新设设立
襄阳文城实业发展	新设设立
襄阳侨都置业发展	新设设立
武汉滨江置业	新设设立
武汉华滨置业	新设设立
武汉天创置业	新设设立
南京华劲	新设设立
南京华颐	新设设立
南京尚宸	新设设立
华侨城综合能源	新设设立
重庆悦岚	新设设立
西安思睿置地	新设设立
西安康兴置业	新设设立
淄博和鸣置业	新设设立
淄博来仪置业	新设设立
淄博于飞置业	新设设立
河南华侨城实业	新设设立
青岛华侨城投资	新设设立
深圳海上田园水上街市	新设设立
扬州物业	新设设立
亿骏（亚洲）	新设设立
南京威丰	新设设立
合肥环巢	新设设立
港华投资控股	新设设立

合肥华侨城实业	新设设立
减少公司	变动原因
西安思睿置地	协议转让
天津嘉运置业	协议转让
太原侨晋置业	协议转让
太原侨君置业	协议转让
太原侨隆置业	增资后比例稀释
太原侨诺置业	增资后比例稀释
太原侨硕置业	增资后比例稀释
秦皇岛华侨城	协议转让
天津华锦万吉	协议转让
四川圣铭	协议转让
成都地润置业	协议转让
上海华合	协议转让
云南华侨城置业	协议转让
西安汉城发展	注销
中山华励	注销
大鹏旅游	注销
宁波四明山谷	注销
亮亨投资	注销
Forever Galaxies Limited	注销

注：郑州华侨城由武汉华侨城、平安信托有限责任公司、深圳智迪创业投资有限公司出资设立，分别持股 34%、33%及 33%。鉴于深圳智迪创业投资有限公司向武汉华侨城出具的一致行动人承诺函于 2018 年 12 月 31 日到期，且深圳智迪创业投资有限公司自 2019 年 1 月 1 日起不再向武汉华侨城出具一致行动人承诺函，不再将其纳入合并范围。

（四）发行人 2020 年 1-9 月财务报表合并范围变化情况

发行人合并范围在 2019 年的基础上增加 18 家：涿州侨城惠、义乌华侨城、济宁华侨城置地、侨城里商业管理、武汉侨滨置业、武汉风尚青城、武汉森亿青城、茂名华侨城滨海、成都华鑫侨盛等，主要为新设成立。发行人合并范围在 2019 年的基础上减少 3 家：深圳市华侨城消防安装工程有限公司等。

四、发行人财务报表

（一）合并财务报表

1、发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

科目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,338,189.89	3,748,685.91	2,722,892.77	2,920,973.89
交易性金融资产	-	11,848.00	-	-
应收票据	-	-	5,224.41	17,338.97
应收账款	41,657.83	28,613.83	34,648.70	48,427.07
预付款项	1,181,321.69	3,112,756.76	1,067,014.02	1,701,323.27
其他应收款合计	4,352,697.12	3,732,394.34	3,129,836.07	1,164,955.99
其中：应收利息	119,848.91	101,134.49	49,436.13	32,830.43
应收股利	-	-	2,500.00	-
其他应收款	4,232,848.21	3,631,259.85	3,077,899.94	1,132,125.56
存货	23,764,304.19	18,534,414.63	16,158,303.53	10,575,177.93
持有待售资产	-	-	-	2,009.84
一年内到期的非流动资产	11,722.49	11,720.58	6,534.22	-
其他流动资产	1,319,234.77	647,886.24	443,772.02	291,936.93
流动资产合计	35,009,127.98	29,828,320.29	23,568,225.74	16,722,143.89
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	118,529.37	131,575.98
长期应收款	52,473.22	58,773.46	111,506.60	88,419.57
长期股权投资	1,620,359.19	1,428,837.51	1,106,235.99	664,397.79
其他权益工具投资	220,442.69	260,675.75	116,183.55	-
其他非流动金融资产	28,574.05	28,985.78	27,568.92	59,971.12
投资性房地产	1,311,955.61	1,329,964.18	670,444.14	545,865.06
固定资产	1,613,877.33	1,589,812.91	1,455,321.15	1,405,744.67
在建工程	632,189.03	467,656.85	313,992.81	213,298.24
使用权资产	4,001.15	5,597.65	-	-
无形资产	988,933.29	894,042.15	758,284.78	619,940.98
商誉	7,937.18	8,085.56	8,711.60	11,469.69
长期待摊费用	90,227.57	83,195.63	67,981.93	67,247.78

递延所得税资产	1,203,481.52	1,113,833.40	895,650.91	689,372.91
其他非流动资产	485,518.05	864,215.81	334,003.74	583,451.27
非流动资产合计	8,259,969.88	8,133,676.65	5,984,415.49	5,080,755.05
资产总计	43,269,097.86	37,961,996.94	29,552,641.24	21,802,898.94
流动负债：				
短期借款	2,651,300.11	2,334,865.82	1,313,095.59	1,275,759.30
应付票据	42,431.34	17,169.38	13,953.00	2,112.85
应付账款	1,477,910.89	1,703,220.39	1,406,676.19	1,139,169.91
预收款项	113,306.79	6,241,238.13	4,228,421.11	3,023,796.49
合同负债	9,085,071.63	761,253.06	242,953.80	68,251.67
应付职工薪酬	108,626.99	121,704.99	123,120.34	99,640.59
应交税费	396,227.93	832,446.35	718,695.27	594,009.05
其他应付款	6,501,392.22	6,858,045.41	5,726,106.47	3,853,412.49
其中：应付利息	191,290.42	193,696.38	144,651.04	27,658.44
应付股利	980.27	2,378.08	2,990.95	1,201.05
其他应付款	6,309,121.53	6,661,970.95	5,578,464.47	3,824,553.00
一年内到期的非流动负债	1,250,710.04	1,177,116.84	860,675.91	278,999.33
其他流动负债	690,770.50	-	-	-
流动负债合计	22,317,748.44	20,047,060.37	14,633,697.68	10,335,151.69
非流动负债：				
长期借款	9,125,247.32	6,963,764.19	5,941,051.18	4,470,609.36
应付债券	1,297,960.44	1,297,393.38	1,113,701.48	349,194.98
租赁负债	3,452.17	5,270.23	-	-
长期应付款	11,404.56	12,077.98	4,022.08	699.90
递延收益	146,731.14	127,729.00	137,170.29	-
递延所得税负债	11,379.85	9,366.24	4,623.27	21,944.86
其他非流动负债	-	-	-	77,000.00
非流动负债合计	10,596,175.48	8,415,601.02	7,200,568.30	4,919,449.10
负债合计	32,913,923.92	28,462,661.40	21,834,265.98	15,254,600.79
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	820,179.39	820,179.39	820,310.64	820,408.14
资本公积	520,164.01	518,155.37	554,738.96	563,689.88

减：库存股	90,012.77	-	-	-
其他综合收益	-133,123.94	-120,692.55	-117,911.28	-25,997.57
盈余公积	429,298.18	429,298.18	393,794.98	360,590.82
未分配利润	5,487,423.67	5,216,750.35	4,262,490.32	3,486,719.55
归属于母公司所有者权益合计	7,033,928.54	6,863,690.75	5,913,423.63	5,205,410.82
少数股东权益	3,321,245.40	2,635,644.79	1,804,951.62	1,342,887.33
所有者权益合计	10,355,173.94	9,499,335.54	7,718,375.25	6,548,298.15
负债和所有者权益总计	43,269,097.86	37,961,996.94	29,552,641.24	21,802,898.94

2、发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	3,339,357.78	6,002,502.72	4,815,621.75	4,234,122.47
营业收入	3,339,357.78	6,002,502.72	4,815,621.75	4,234,122.47
营业总成本	2,638,203.17	4,531,912.05	3,547,626.51	3,495,319.68
营业成本	1,428,871.35	2,606,118.96	1,908,881.52	2,106,380.57
税金及附加	809,839.14	1,278,348.91	1,016,316.29	795,824.38
销售费用	117,695.49	190,571.60	172,349.31	144,492.86
管理费用	162,332.46	277,493.98	241,174.11	221,165.75
研发费用	-	-	-	1,814.17
财务费用	119,464.73	179,378.60	208,905.27	159,849.30
其中：利息费用	249,174.42	317,446.85	291,606.45	180,004.29
利息收入	140,768.41	152,825.99	72,653.33	27,314.11
加：其他收益	15,340.66	20,244.70	16,626.83	1,597.98
投资收益	22,078.45	447,679.62	234,581.23	479,967.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,137.69	56,831.56	60,530.12	21,906.56
公允价值变动收益	-	-5,278.96	268.92	-
信用减值损失	-298.71	-1,662.89	-178.37	-
资产减值损失	-150.35	-8,520.54	-17,370.43	65,792.65
资产处置收益	29.74	21.18	93.80	52.09
营业利润	738,154.39	1,923,073.77	1,502,017.22	1,220,420.48
加：营业外收入	7,295.60	13,142.59	39,388.33	68,497.25
减：营业外支出	1,470.94	14,282.82	4,988.42	6,923.57

利润总额	743,979.06	1,921,933.54	1,536,417.13	1,281,994.16
减：所得税费用	200,396.48	487,698.86	409,689.98	350,226.50
净利润	543,582.58	1,434,234.67	1,126,727.16	931,767.66
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	543,582.58	1,434,234.67	1,119,899.97	930,801.48
终止经营净利润	-	-	6,827.19	966.17
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	524,771.30	1,234,010.18	1,057,507.13	864,283.95
少数股东损益	18,811.27	200,224.50	69,220.02	67,483.71
其他综合收益的税后净额	-20,862.54	2,060.08	-97,106.73	43,161.09
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-20,475.96	-2,781.27	-91,913.71	43,161.09
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-30,930.10	27,835.43	-12,676.97	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-30,930.10	27,835.43	-12,676.97	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	10,454.14	-30,616.70	-79,236.73	43,161.09
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-2,341.00	-
3、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-14,046.61	20,148.31
8、外币财务报表折算差额	10,454.14	-30,616.70	-62,849.13	23,012.79
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-386.58	4,841.35	-5,193.02	-
综合收益总额	522,720.04	1,436,294.75	1,029,620.43	974,928.75
归属于母公司股东的综合收益总额	504,295.34	1,231,228.91	965,593.43	907,445.04
归属于少数股东的综合收益总额	18,424.70	205,065.84	64,027.00	67,483.71

3、发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,608,251.56	9,265,654.95	6,620,215.00	5,667,218.75
收到的税费返还	54,748.90	2,428.51	494.65	102.42
收到其他与经营活动有关的现金	1,531,001.31	3,009,715.08	1,577,348.91	2,216,330.09
经营活动现金流入小计	8,194,001.78	12,277,798.53	8,198,058.56	7,883,651.26
购买商品、接受劳务支付的现金	4,164,239.81	7,687,715.75	5,445,920.50	4,942,475.02
支付给职工以及为职工支付的现金	243,163.96	364,895.78	271,875.29	241,734.65
支付的各项税费	1,949,176.01	1,965,386.20	1,202,797.31	969,695.04
支付其他与经营活动有关的现金	2,061,210.33	2,778,577.83	2,281,922.91	2,521,188.21
经营活动现金流出小计	8,417,790.12	12,796,575.55	9,202,516.01	8,675,092.92
经营活动产生的现金流量净额	-223,788.34	-518,777.02	-1,004,457.46	-791,441.66
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	494,330.39	546,280.73	5,816.25
取得投资收益收到的现金	20,019.00	97,608.05	68,208.10	66,978.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	103.17	678.08	3,838.91	2,385.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	821.65	591,412.26	62,318.79	207,788.66
收到其他与投资活动有关的现金	580,342.20	503,610.08	100,231.88	445,053.11
投资活动现金流入小计	601,286.02	1,687,638.86	780,878.41	728,021.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	460,466.51	743,776.18	318,893.40	517,826.50
投资支付的现金	419,078.80	552,145.75	847,751.75	213,667.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	310.53	392,029.02	688,380.02

支付其他与投资活动有关的现金	369,817.87	873,862.48	921,054.16	241,613.64
投资活动现金流出小计	1,249,363.18	2,170,094.93	2,479,728.33	1,661,488.11
投资活动产生的现金流量净额	-648,077.16	-482,456.08	-1,698,849.92	-933,466.90
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	176,281.85	586,677.07	440,747.54	94,710.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	176,281.85	586,677.07	440,152.54	94,710.00
取得借款收到的现金	10,615,671.05	8,763,604.89	10,167,733.62	9,617,343.40
收到其他与筹资活动有关的现金	279,128.03	832,004.61	305,224.32	687,243.18
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	11,071,080.93	10,182,286.57	10,913,705.48	10,399,296.58
偿还债务支付的现金	7,728,256.12	6,011,712.50	7,357,617.02	6,936,662.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	867,905.00	840,763.39	647,804.76	401,262.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33,831.47	33,596.53	38,654.01	29,464.30
支付其他与筹资活动有关的现金	975,162.51	1,201,490.04	553,574.01	101,971.10
筹资活动现金流出小计	9,571,323.63	8,053,965.93	8,558,995.79	7,439,896.20
筹资活动产生的现金流量净额	1,499,757.30	2,128,320.65	2,354,709.69	2,959,400.39
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-15,959.39	1,928.15	7,343.94	-14,826.33
现金及现金等价物净增加额	611,932.42	1,129,015.70	-341,253.75	1,219,665.51
期初现金及现金等价物余额	3,548,570.92	2,419,555.22	2,760,808.97	1,536,559.17
期末现金及现金等价物余额	4,160,503.34	3,548,570.92	2,419,555.22	2,756,224.68

（二）母公司财务报表

1、母公司 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	632,352.85	982,819.70	549,052.94	543,215.88

应收账款	1,549.11	851.09	769.93	760.31
预付款项	472,101.65	353,045.15	422,399.10	1,589,756.47
其他应收款合计	1,846,439.32	2,499,205.95	2,133,923.94	277,352.73
其中：应收利息	352,420.26	388,074.84	149,218.63	99,968.63
应收股利	27,290.44	4,551.43	2,344.47	-
其他应收款	1,466,728.62	2,106,579.68	1,982,360.84	177,384.10
存货	1,119.91	1,111.38	1,201.98	965.45
流动资产合计	2,953,562.84	3,837,033.27	3,107,347.89	2,412,050.84
非流动资产：				
债权投资	5,631,562.17	4,673,700.19	-	-
可供出售金融资产	-	-	116,989.37	130,035.98
持有至到期投资	-	-	3,982,041.08	1,914,974.00
长期应收款	356,595.21	326,595.21	270,516.80	155,516.80
长期股权投资	4,324,556.41	3,963,190.23	3,383,546.87	3,293,827.80
其他权益工具投资	96,292.37	126,292.37	-	--
投资性房地产	17,354.56	18,959.98	21,490.66	23,734.99
固定资产	70,300.06	68,897.56	52,911.06	59,107.88
在建工程	2,707.47	7,638.49	19,337.13	4,092.28
无形资产	5,176.51	5,347.67	5,576.19	5,805.79
长期待摊费用	11,387.58	12,537.72	13,235.35	13,964.57
递延所得税资产	15,749.26	2,189.54	2,869.98	2,581.47
非流动资产合计	10,531,681.62	9,205,348.96	7,868,514.49	5,603,641.56
资产总计	13,485,244.46	13,042,382.23	10,975,862.38	8,015,692.40
流动负债：				
短期借款	2,040,000.00	1,483,000.00	2,753,000.00	3,018,800.00
应付账款	11,697.76	11,906.88	12,254.70	6,871.79
预收款项	3,786.43	1,132.81	5,531.55	2,399.04
应付职工薪酬	10,601.46	12,354.14	13,108.60	14,145.62
应交税费	1,521.28	454.16	106.79	9,739.64
其他应付款合计	812,919.12	409,520.37	270,748.51	283,306.24
其中：应付利息	178,007.55	175,346.14	109,099.12	31,519.63

应付股利	980.27	1,884.95	2,600.38	810.50
其他应付款	633,931.30	232,289.28	159,049.01	250,976.11
一年内到期的非流动负债	102,600.00	180,000.00	183,002.84	-
流动负债合计	2,983,126.04	2,098,368.36	3,237,753.00	3,335,262.33
非流动负债：				
长期借款	5,871,313.57	5,937,606.73	3,043,930.40	748,050.00
应付债券	1,297,960.44	1,297,393.38	1,113,701.48	349,194.98
递延收益	114.20	127.05	144.18	-
其他非流动负债	-	-	-	77,000.00
非流动负债合计	7,169,388.21	7,235,127.16	4,157,776.06	1,174,244.98
负债合计	10,152,514.25	9,333,495.52	7,395,529.05	4,509,507.31
所有者权益：				
股本	820,179.39	820,179.39	820,310.64	820,408.14
资本公积	860,629.65	859,756.14	857,873.48	853,377.29
减：库存股	90,012.77	-	-	-
其他综合收益	-56,048.62	-26,048.62	-42,065.57	-25,677.97
盈余公积	347,239.37	347,239.37	311,736.17	278,532.00
未分配利润	1,450,743.19	1,707,760.43	1,632,478.61	1,579,545.62
所有者权益合计	3,332,730.20	3,708,886.71	3,580,333.33	3,506,185.09
负债和所有者权益总计	13,485,244.46	13,042,382.23	10,975,862.38	8,015,692.40

2、母公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月利润表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	73,463.84	120,592.05	80,837.59	78,317.75
减：营业成本	59,567.19	67,991.45	34,608.62	30,582.35
税金及附加	1,728.44	2,118.47	1,943.09	2,371.89
销售费用	3,687.88	5,170.56	6,797.93	4,160.52
管理费用	13,146.29	27,121.22	29,902.70	36,699.01
财务费用	228,488.42	29,643.48	208,863.76	150,002.92
其中：利息费用	235,312.87	319,217.40	215,491.25	153,134.33

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息收入	6,745.92	289,970.57	6,798.30	3,652.84
加：其他收益	110.92	226.22	44.97	-
投资收益	209,407.77	373,516.15	533,018.86	977,100.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,379.92	36,824.18	15,010.50	13,595.33
公允价值变动收益	-	-6,497.93	-	-
信用减值损失	-	13.00	-	-
资产减值损失	-	-	4.72	3.76
资产处置收益	-	2.62	-	130.00
二、营业利润	-23,635.69	355,806.94	331,780.60	831,727.87
加：营业外收入	60.03	68.47	321.08	258.13
减：营业外支出	947.88	183.81	348.54	270.12
三、利润总额	-24,523.55	355,691.60	331,753.14	831,715.88
减：所得税费用	-13,559.72	659.64	-288.52	31,256.01
四、净利润	-10,963.82	355,031.96	332,041.66	800,459.87
（一）持续经营净利润	-10,963.82	355,031.96	332,041.66	800,459.87
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-30,000.00	16,016.95	-16,387.61	20,148.31
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-30,000.00	16,016.95	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-30,000.00	16,016.95	-	-
（二）以后将重分类进损益	-	-	-16,387.61	20,148.31

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
的其他综合收益				
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-2,341.00	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-14,046.61	20,148.31
六、综合收益总额	-40,963.82	371,048.91	315,654.05	820,608.17

3、母公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	37,833.43	80,285.03	87,221.10	85,827.74
收到的税费返还	3.97	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,023,649.17	1,189,590.65	241,111.66	1,599,094.13
经营活动现金流入小计	1,061,486.57	1,269,875.68	328,332.77	1,684,921.87
购买商品、接受劳务支付的现金	359,859.00	14,359.39	12,456.15	7,687.32
支付给职工以及为职工支付的现金	12,378.50	20,368.22	22,163.90	23,981.60
支付的各项税费	10,804.70	10,558.99	15,666.26	26,306.57
支付其他与经营活动有关的现金	162,613.64	1,318,010.49	929,809.57	2,666,858.69
经营活动现金流出小计	545,655.85	1,363,297.09	980,095.88	2,724,834.19
经营活动产生的现金流量净额	515,830.72	-93,421.41	-651,763.12	-1,039,912.32
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,891,847.30	3,371,011.89	3,147,541.04	2,021,458.59
取得投资收益收到的现金	439,024.72	395,494.90	409,104.48	758,522.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	6.50	9.78	-
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	-	106,977.54	27,273.42	92,560.45
投资活动现金流入小计	4,330,872.02	3,873,490.83	3,583,928.72	2,872,541.88

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,371.01	11,721.60	12,775.21	5,970.75
投资支付的现金	5,020,105.30	4,524,486.66	5,425,888.28	3,515,211.00
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	16,000.00	37,000.00	6,711.12	47,404.97
投资活动现金流出小计	5,040,476.30	4,573,208.25	5,445,374.62	3,568,586.72
投资活动产生的现金流量净额	-709,604.28	-699,717.42	-1,861,445.89	-696,044.84
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	6,182,558.84	6,382,190.33	8,985,271.81	8,001,450.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	468.58	-	-
筹资活动现金流入小计	6,182,558.84	6,382,658.91	8,985,271.81	8,001,450.00
偿还债务支付的现金	5,770,437.99	4,585,096.86	6,108,168.56	6,269,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	484,070.10	493,955.31	377,634.98	215,584.22
支付其他与筹资活动有关的现金	110,000.00	56,684.44	445.25	32,842.78
筹资活动现金流出小计	6,364,508.09	5,135,736.61	6,486,248.79	6,517,527.00
筹资活动产生的现金流量净额	-181,949.25	1,246,922.30	2,499,023.02	1,483,923.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6.69	3.62	2.71	-2.56
五、现金及现金等价物净增加额	-375,729.49	453,787.09	-14,183.27	-252,036.72
加：期初现金及现金等价物余额	982,819.70	529,032.61	543,215.88	795,252.60
六、期末现金及现金等价物余额	607,090.20	982,819.70	529,032.61	543,215.88

五、管理层讨论与分析

为完整反映发行人的经营情况和财务状况，在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主来进行财务分析以作出简明结论性意见。发行人管理层结合最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力的可持续性以及未来业务的发展目标分析如下：

（一）发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月合并报表主要财务数据和财务指标

单位：亿元，%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	/2020 年 9 月末	/2019 年末	/2018 年末	/2017 年末
总资产（亿元）	4,326.91	3,796.20	2,955.26	2,180.29
总负债（亿元）	3,291.39	2,846.27	2,183.43	1,525.46
全部债务（亿元）	1,436.76	1,179.03	924.25	637.67
所有者权益（亿元）	1,035.52	949.93	771.84	654.83
营业总收入（亿元）	333.94	600.25	481.56	423.41
利润总额（亿元）	74.40	192.19	153.64	128.20
净利润（亿元）	54.36	143.42	112.67	93.18
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	51.90	120.07	101.90	79.69
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	52.48	123.40	105.75	86.43
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-22.38	-51.88	-100.45	-79.14
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-64.81	-48.25	-169.88	-93.35
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	149.98	212.83	235.47	295.94
流动比率	1.57	1.49	1.61	1.62
速动比率	0.50	0.56	0.51	0.59
资产负债率（%）	76.07	74.98	73.88	69.97
债务资本比率（%）	58.11	55.38	54.49	49.34
营业毛利率（%）	57.21	56.58	60.36	50.25
平均总资产报酬率（%）	2.45	6.63	7.12	8.02
加权平均净资产收益率（%）	7.56	19.33	18.98	18.05
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	5.04	15.67	17.05	15.23
EBITDA（亿元）	91.27	227.20	202.99	180.75
EBITDA 全部债务比（%）	6.35	19.30	21.95	28.35
EBITDA 利息保障倍数	2.52	2.68	3.36	4.34
应收账款周转率（次）	95.04	189.76	115.93	97.32
存货周转率（次）	0.07	0.15	0.14	0.24
总资产周转率（次）	0.08	0.18	0.19	0.23

注：1.全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4.资产负债率=负债总额/资产总额

5. 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益总额)

6. 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

7. 平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产

8. 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算

9. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

10. EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

11. EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

12. 应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

13. 存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

14. 总资产周转率=营业收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]

（二）资产结构分析

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末资产结构摘要

单位：万元、%

科目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	4,338,189.89	10.03	3,748,685.91	9.87	2,722,892.77	9.21	2,920,973.89	13.40
交易性金融资产	-	-	11,848.00	0.03	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	5,224.41	0.02	17,338.97	0.08
应收账款	41,657.83	0.10	28,613.83	0.08	34,648.70	0.12	48,427.07	0.22
预付款项	1,181,321.69	2.73	3,112,756.76	8.20	1,067,014.02	3.61	1,701,323.27	7.80
其他应收款合计	4,352,697.12	10.06	3,732,394.34	9.83	3,129,836.07	10.59	1,164,955.99	5.34
其中：应收利息	119,848.91	0.28	101,134.49	0.27	49,436.13	0.17	32,830.43	0.15
应收股利	-	-	-	-	2,500.00	0.01	-	-
其他应收款	4,232,848.21	9.78	3,631,259.85	9.57	3,077,899.94	10.41	1,132,125.56	5.19
存货	23,764,304.19	54.92	18,534,414.63	48.82	16,158,303.53	54.68	10,575,177.93	48.50
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	2,009.84	0.01
一年内到期的非流动资产	11,722.49	0.03	11,720.58	0.03	6,534.22	0.02	-	-

其他流动资产	1,319,234.77	3.05	647,886.24	1.71	443,772.02	1.50	291,936.93	1.34
流动资产合计	35,009,127.98	80.91	29,828,320.29	78.57	23,568,225.74	79.75	16,722,143.89	76.70
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	118,529.37	0.40	131,575.98	0.60
长期应收款	52,473.22	0.12	58,773.46	0.15	111,506.60	0.38	88,419.57	0.41
长期股权投资	1,620,359.19	3.74	1,428,837.51	3.76	1,106,235.99	3.74	664,397.79	3.05
其他权益工具投资	220,442.69	0.51	260,675.75	0.69	116,183.55	0.39	-	-
其他非流动金融资产	28,574.05	0.07	28,985.78	0.08	27,568.92	0.09	59,971.12	0.28
投资性房地产	1,311,955.61	3.03	1,329,964.18	3.50	670,444.14	2.27	545,865.06	2.50
固定资产	1,613,877.33	3.73	1,589,812.91	4.19	1,455,321.15	4.92	1,405,744.67	6.45
在建工程	632,189.03	1.46	467,656.85	1.23	313,992.81	1.06	213,298.24	0.98
使用权资产	4,001.15	0.01	5,597.65	0.01	-	-	-	-
无形资产	988,933.29	2.29	894,042.15	2.36	758,284.78	2.57	619,940.98	2.84
商誉	7,937.18	0.02	8,085.56	0.02	8,711.60	0.03	11,469.69	0.05
长期待摊费用	90,227.57	0.21	83,195.63	0.22	67,981.93	0.23	67,247.78	0.31
递延所得税资产	1,203,481.52	2.78	1,113,833.40	2.93	895,650.91	3.03	689,372.91	3.16
其他非流动资产	485,518.05	1.12	864,215.81	2.28	334,003.74	1.13	583,451.27	2.68
非流动资产合计	8,259,969.88	19.09	8,133,676.65	21.43	5,984,415.49	20.25	5,080,755.05	23.30
资产总计	43,269,097.86	100.00	37,961,996.94	100.00	29,552,641.24	100.00	21,802,898.94	100.00

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产总额分别为 21,802,898.94 万元、29,552,641.24 万元、37,961,996.94 万元和 43,269,097.86 万元。2018 年末资产总额较 2017 年末增加 7,749,742.30 万元，同比增长 35.54%；2019 年末资产总额较 2018 年末增加 8,409,355.70 万元，同比增长 28.46%，2020 年 9 月末资产总额较 2019 年末增加 5,307,100.92 万元，相较增长 13.98%。报告期内，发行人总资产呈现持续增长态势，主要因为发行人业务发展较为迅速，经营规模不断扩大所致。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动资产占比分别为 76.70%、79.75%、78.57%和 80.91%，非流动资产占比分别为 23.30%、20.25%、21.43%和 19.09%。发行人流动资产在资产总额占比较高，主要为存货、货币资金、预付款项和其他应收款等，符合发行人行业特点；发行人非流动资产

主要由长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产构成。

1、流动资产结构分析

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末流动资产结构摘要

单位：万元、%

科目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,338,189.89	12.39	3,748,685.91	12.57	2,722,892.77	11.55	2,920,973.89	17.47
交易性金融资产	-	-	11,848.00	0.04	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	5,224.41	0.02	17,338.97	0.10
应收账款	41,657.83	0.12	28,613.83	0.10	34,648.70	0.15	48,427.07	0.29
预付款项	1,181,321.69	3.37	3,112,756.76	10.44	1,067,014.02	4.53	1,701,323.27	10.17
其他应收款合计	4,352,697.12	12.43	3,732,394.34	12.51	3,129,836.07	13.28	1,164,955.99	6.97
其中：应收利息	119,848.91	0.34	101,134.49	0.34	49,436.13	0.21	32,830.43	0.20
应收股利	-	-	-	-	2,500.00	0.01	-	-
其他应收款	4,232,848.21	12.09	3,631,259.85	12.17	3,077,899.94	13.06	1,132,125.56	6.77
存货	23,764,304.19	67.88	18,534,414.63	62.14	16,158,303.53	68.56	10,575,177.93	63.24
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	2,009.84	0.01
一年内到期的非流动资产	11,722.49	0.03	11,720.58	0.04	6,534.22	0.03	-	-
其他流动资产	1,319,234.77	3.77	647,886.24	2.17	443,772.02	1.88	291,936.93	1.75
合计	35,009,127.98	100.00	29,828,320.29	100.00	23,568,225.74	100.00	16,722,143.89	100.00

发行人流动资产主要由存货、货币资金和预付款项等构成，符合发行人主要业务板块的经营模式特点。发行人主营业务产品建设周期长、研发资金投入大，一方面要求发行人拥有与业务开拓进度相匹配的货币资金储备及现金流，另一方面，随着发行人业务的不断拓展，计入存货的投资规模增加较为明显。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末发行人流动资产总额分别为 16,722,143.89 万元、23,568,225.74 万元、29,828,320.29 万元和 35,009,127.98 万元，呈逐年增长趋势。2018 年末发行人流动资产总额较 2017 年末增加 6,846,081.85 万元，同比增长 40.94%，主要由于其他应收款和存货增长较快；2019

年末发行人流动资产总额较 2018 年末增加 6,260,094.55 万元，同比增长 26.56%，主要由于预付款项与存货增长规模较大；2020 年 9 月末发行人流动资产总额较 2019 年末增加 5,180,807.69 万元，相较增长 17.37%。

（1）货币资金

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人货币资金分别为 2,920,973.89 万元、2,722,892.77 万元、3,748,685.91 万元和 4,338,189.89 万元，在发行人流动资产中的占比分别为 17.47%、11.55%、12.57%和 12.39%。报告期内，发行人货币资金规模逐年增长，一方面由于业务规模扩大现金流回流，另一方面由于发行人融资规模增长，导致货币资金规模较快增长。2018 年末发行人货币资金较 2017 年末减少 198,081.12 万元，同比下降 6.78%，主要系购地支出和资金往来支出款增加所致；2019 年末发行人货币资金较 2018 年末增加 1,025,793.14 万元，同比增长 37.67%，主要系加强去化力度、增加现金回流所致。2020 年 9 月末发行人货币资金较 2019 年末增加 589,503.98 万元，相较增长 15.73%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人货币资金情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
现金	495.33	403.07	502.98	579.51
银行存款	3,640,792.53	3,548,167.85	2,419,052.24	2,755,645.16
其他货币资金	205,539.95	200,115.00	303,337.55	164,749.21
合计	3,846,827.81	3,748,685.91	2,722,892.77	2,920,973.89

注：其他货币资金为不可随时支取的各类保证金存款等。

（2）存货

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 10,575,177.93 万元、16,158,303.53 万元、18,534,414.63 万元和 23,764,304.19 万元，在发行人流动资产中占比分别为 63.24%、68.56%、62.14%和 67.88%。2018 年末发行人存货较 2017 年末增加 5,583,125.60 万元，同比增长

52.79%，主要系当年新增土地储备较多以及项目建设开发投入增加的共同影响所致；2019 年末发行人存货较 2018 年末增加 2,376,111.10 万元，同比增长 14.71%，主要系土地储备及项目建设开发投入增加所致；2020 年 9 月末发行人存货较 2019 年末增加 5,229,889.56 万元，相较增长 28.22%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人存货账面价值明细如下表所示：

单位：万元，%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)						
房地产开发项目：								
开发成本	20,751,130.76	93.69	16,826,474.37	90.79	14,804,018.75	91.62	9,440,241.54	89.27
开发产品	1,379,517.44	6.23	1,692,175.31	9.13	1,339,726.76	8.29	1,113,511.61	10.53
小计	22,130,648.20	99.92	18,518,649.68	99.91	16,143,745.51	99.91	10,553,753.15	99.80
非房地产开发项目小计	16,937.76	0.08	15,764.94	0.09	14,558.01	0.09	21,424.77	0.20
合计	22,147,585.97	100.00	18,534,414.63	100.00	16,158,303.53	100.00	10,575,177.93	100.00

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人存货跌价准备情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
房地产开发项目：				
开发成本	1,443.50	1,443.50	1,443.50	1,443.50
开发产品	8,118.39	8,118.39	1,826.38	834.36
小计	9,561.89	9,561.89	3,269.88	2,277.86
非房地产开发项目小计	-	-	5.04	248.39
合计	9,561.89	9,561.89	3,274.92	2,526.25

(3) 其他应收款

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,132,125.56 万元、3,077,899.94 万元、3,631,259.85 万元和 4,232,848.21 万元，占流动资产的比例分别为 6.77%、13.06%、12.17%和 12.09%。

2018 年末发行人其他应收款较 2017 年末增加 1,945,774.38 万元，同比增长 171.87%，主要系关联方往来款增加所致；2019 年末发行人其他应收款较 2018 年末增加 553,359.91 万元，同比增长 17.98%，主要系支付投资款及关联方往来增加所致。2020 年 9 月末发行人其他应收款较 2019 年末增加 601,588.36 万元，相较增加 16.57%。

2019 年及 2020 年 6 月末，发行人其他应收款分类披露如下：

单位：万元

款项性质	2020 年 6 月末余额	2019 年末余额
保证金、押金	589,493.87	768,942.94
项目往来款	238,303.46	264,966.85
关联方往来款	2,986,241.32	2,479,209.72
其他	110,257.79	125,486.79
小计	3,924,296.44	3,638,606.31
减：坏账准备	7,344.97	7,346.46
合计	3,916,951.47	3,631,259.85

2019 年及 2020 年 6 月末，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元、%

其他应收款类型	款项性质	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日	
		金额	占比	金额	占比
经营性其他应收款	保证金、押金、代建费等	3,678,648.01	93.92	3,366,293.00	92.70
非经营性其他应收款	项目合作方的往来款等	238,303.46	6.08	264,966.85	7.30
合计		3,916,951.47	100.00	3,631,259.85	100.00

2019 年及 2020 年 6 月末，发行人经营性其他应收款分别为 3,366,293.00 万元和 3,678,648.01 万元，发行人经营性其他应收款主要系合作开发款及诚意金、水电押金保证金、内部员工预支资金、房屋保修基金、房地产项目开发过程中因代建市政设施产生的代建费、应收资产证券化冻结款、对应收控股股东及其控制的公司的租赁、水电保证金等。

2019 年及 2020 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款分别为 264,966.85 万元和 238,303.46 万元。发行人非经营性其他应收款主要包括发行人基于持股比例对合营、联营公司提供的前期项目开发资金支持，以及与项目合作方的往来款（在

子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益和加强公司对项目公司资金的集中管控，结余资金按股权比例暂时转存各方股东，项目公司利润分配时转销）等。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元

账龄	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	2,064,995.04	1,797,936.01	52,385.01	25,501.84
1-2 年（含 2 年）	1,546,262.05	1,530,581.96	6,061.42	8,067.17
2-3 年（含 3 年）	111,079.27	110,659.25	4,481.78	1,500.95
3-4 年（含 4 年）	160,481.00	160,160.44	1,274.19	1,774.40
4-5 年（含 5 年）	17,236.48	15,676.48	1,433.70	1,830.03
5 年以上	24,242.60	23,592.17	3,999.24	3,502.31
小计	3,924,296.44	3,638,606.31	69,635.35	42,176.69
减：坏账准备	7,344.97	7,346.46	3,734.61	3,766.11
合计	3,916,951.47	3,631,259.85	65,900.74	38,410.58

截至 2020 年 6 月末，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款余额总额为 1,516,727.51 万元，占发行人其他应收款余额总额的 38.65%，计提坏账准备余额为 0，主要为往来款、项目合作款等。

在本期债券存续期内，发行人可能根据旅游综合、房地产开发等主营业务板块的拓展情况，新增对关联方的往来款等，该等情况将可能导致交易对方产生对发行人的非经营性资金占用，发行人已建立了较为完善的公司治理结构及内控制度，在现行制度中对上述事项的决策程序予以明确：

发行人对参控股企业提供委托借款及资金往来，属于对外提供财务资助的，即公司有偿或无偿的向非合并报表范围、持股比例不超过 50% 控股子公司或向与关联人共同投资形成的控股子公司提供委托贷款、资金往来等财务资助的行为，按照《深圳华侨城股份有限公司对外提供财务资助管理办法》，由财务部根据年度业务规划拟制年度对外提供财务资助计划报总裁办公会、董事会、股东大会（如需）审批后实施。

发行人对控股子公司提供委托借款及资金往来不属于对外提供财务资助范围的，由经办部门提交专项报告，经总裁、董事长审批后进行操作实施。

发行人将严格按照公司相关制度的规定，对关联交易进行认定并履行关联交易决策程序。若发行人在本期债券的存续期内发生新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将严格遵守深圳证券交易所关于公司债券信息披露的相关规定，根据《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》等法规、规章制度的要求及本募集说明书的约定履行信息披露义务，保证披露信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（4）预付款项

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预付款项余额分别为 1,701,323.27 万元、1,067,014.02 万元、3,112,756.76 万元和 1,181,321.69 万元，占流动资产总额的比例分别为 10.17%、4.53%、10.44% 和 3.37%。预付款项主要是预付购买土地款和预付工程款等。2018 年末发行人预付款项相比 2017 年末减少 634,309.25 万元，同比减少 37.28%，主要系预付款项转入存货所致；2019 年末发行人预付款项较 2018 年末增加 2,045,742.74 万元，同比增加 191.73%，主要系预付土地款规模大幅增加所致；发行人 2020 年 9 月末预付款项相较 2019 年末减少 1,931,435.07 万元，相较减少 62.05%，主要系预付土地款减少及转入存货所致。

截至 2020 年 6 月末，发行人按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 958,429.78 万元，占预付账款期末余额合计数的比例为 48.14%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人预付款项账龄情况：

单位：万元

账龄	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,888,431.63	3,072,095.70	1,045,389.57	1,009,737.76
1-2 年（含 2 年）	87,365.77	21,376.39	8,637.70	678,925.84
2-3 年（含 3 年）	2,366.51	7,160.61	1,431.44	927.24
3 年以上	12,654.74	12,124.07	11,555.31	11,732.44
合计	1,990,818.64	3,112,756.76	1,067,014.02	1,701,323.27

（5）其他流动资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他流动资产余额分别为 291,936.93 万元、443,772.02 万元、647,886.24 万元和 1,319,234.77 万元，占流动资产总额的比例分别为 1.75%、1.88%、2.17%和 3.77%。2017 年末发行人其他流动资产为预缴及留抵税费和天津华侨城解除部分土地使用权。2018 年末发行人其他流动资产相比 2017 年末增加 151,835.09 万元，同比增长 52.01%，增幅较大，主要为预缴及留抵税费增加。2019 年末发行人其他流动资产相比 2018 年末增加 204,114.22 万元，同比增长 46.00%，主要系预缴税金重分类。2020 年 9 月末发行人其他流动资产较 2019 年末增加 671,348.53 万元，相较增长 103.62%，主要由于预缴税金、进项税及一年内到期债权投资增加。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他流动资产明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预缴及留抵税费	700,930.74	427,916.82	299,474.27	144,544.22
天津华侨城解除部分土地使用权	-	-	-	142,297.75
土地处置权益	142,626.48	142,297.75	142,297.75	-
委托贷款	395,647.14	65,901.00	-	-
其他	23,646.71	11,770.66	2,000.00	5,094.96
合计	1,262,851.07	647,886.24	443,772.02	291,936.93

2、非流动资产结构分析

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末非流动资产结构摘要如下：

单位：万元、%

非流动资产：	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	118,529.37	1.98	131,575.98	2.59

长期应收款	52,473.22	0.64	58,773.46	0.72	111,506.60	1.86	88,419.57	1.74
长期股权投资	1,620,359.19	19.62	1,428,837.51	17.57	1,106,235.99	18.49	664,397.79	13.08
其他权益工具投资	220,442.69	2.67	260,675.75	3.20	116,183.55	1.94	-	-
其他非流动金融资产	28,574.05	0.35	28,985.78	0.36	27,568.92	0.46	59,971.12	1.18
投资性房地产	1,311,955.61	15.88	1,329,964.18	16.35	670,444.14	11.20	545,865.06	10.74
固定资产	1,613,877.33	19.54	1,589,812.91	19.55	1,455,321.15	24.32	1,405,744.67	27.67
在建工程	632,189.03	7.65	467,656.85	5.75	313,992.81	5.25	213,298.24	4.20
使用权资产	4,001.15	0.05	5,597.65	0.07	-	-	-	-
无形资产	988,933.29	11.97	894,042.15	10.99	758,284.78	12.67	619,940.98	12.20
商誉	7,937.18	0.10	8,085.56	0.10	8,711.60	0.15	11,469.69	0.23
长期待摊费用	90,227.57	1.09	83,195.63	1.02	67,981.93	1.14	67,247.78	1.32
递延所得税资产	1,203,481.52	14.57	1,113,833.40	13.69	895,650.91	14.97	689,372.91	13.57
其他非流动资产	485,518.05	5.88	864,215.81	10.63	334,003.74	5.58	583,451.27	11.48
合计	8,259,969.88	100.00	8,133,676.65	100.00	5,984,415.49	100.00	5,080,755.05	100.00

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人非流动资产总额分别为 5,080,755.05 万元、5,984,415.49 万元、8,133,676.65 万元和 8,259,969.88 万元，分别占资产总额 23.30%、20.25%、21.43%和 19.09%。发行人非流动资产主要由固定资产、长期股权投资、递延所得税资产、无形资产和投资性房地产等构成。2018 年末发行人非流动资产较 2017 年末增加 903,660.44 万元，同比增长 17.79%，主要系长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产增加所致。2019 年末发行人非流动资产较 2018 年末增加 2,149,261.16 万元，同比增长 35.91%，主要系长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产等增加所致。2020 年 9 月末发行人非流动资产较 2019 年末增加 126,293.23 万元，相较增长 1.55%，主要系长期股权投资、在建工程、递延所得税资产等增加所致。

（1）固定资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人固定资产账面价值分别为 1,405,744.67 万元、1,455,321.15 万元、1,589,812.91 万元和 1,613,877.33 万元。发行人的固定资产主要包括房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输工具及其他设备等。2018 年末发行人固定资产账面价值增加 49,576.48 万元，同比增加 3.53%；2019 年末固定资产较 2018 年末增加 134,491.76 万元，

较同比增加 9.24%，主要系部分在建工程转入所致；2020 年 9 月末固定资产较 2019 年末增加 24,064.42 万元，较同比增加 1.51%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人固定资产账面价值具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	2,947,913.59	2,903,667.39	2,676,712.02	2,527,584.86
其中：房屋及景区建筑物	1,737,262.24	1,727,093.09	1,569,225.87	1,458,755.57
机器设备	853,122.28	823,456.25	773,973.16	744,865.17
运输工具	31,022.91	30,381.73	29,407.96	29,927.42
电子设备	179,880.18	178,502.61	168,083.61	166,053.53
其他设备	146,625.98	144,233.70	136,021.41	127,983.16
二、累计折旧合计	1,309,062.48	1,250,969.70	1,151,210.18	1,063,440.54
其中：房屋及景区建筑物	575,043.83	548,515.74	506,911.20	463,644.04
机器设备	515,214.92	492,701.37	446,287.53	410,034.62
运输工具	23,878.93	23,179.66	22,318.91	24,008.55
电子设备	115,343.26	111,597.26	108,087.29	103,694.01
其他设备	79,581.53	74,975.67	67,605.26	62,059.31
三、减值准备合计	62,904.74	62,904.74	70,201.37	58,419.11
其中：房屋及景区建筑物	61,120.40	61,120.40	65,527.75	56,001.24
机器设备	1,700.86	1,700.86	4,017.83	2,301.95
运输工具	19.09	19.09	45.25	26.16
电子设备	21.12	21.12	562.75	89.00
其他设备	43.27	43.27	47.79	0.76
四、账面价值合计	1,575,946.37	1,589,792.95	1,455,300.46	1,405,725.21
其中：房屋及景区建筑物	1,101,098.00	1,117,456.95	996,786.92	939,110.30
机器设备	336,206.49	329,054.02	323,667.81	332,528.60
运输工具	7,124.90	7,182.98	7,043.80	5,892.70
电子设备	64,515.80	66,884.23	59,433.57	62,270.52

其他设备	67,001.18	69,214.76	68,368.36	65,923.09
------	-----------	-----------	-----------	-----------

截至 2020 年 6 月末，发行人固定资产中尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 437,978.54 万元。

（2）无形资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人无形资产分别为 619,940.98 万元、758,284.78 万元、894,042.15 万元和 988,933.29 万元，在发行人非流动资产中占比分别 12.20%、12.67%、10.99% 和 11.97%。发行人无形资产主要包括土地使用权、软件等。2018 年末，发行人无形资产较 2017 年末增加 138,343.80 万元，同比增长 22.32%，主要系购置土地使用权所致；2019 年末，发行人无形资产较 2018 年末增加 135,757.37 万元，同比增长 17.90%，主要系自持商业增加所致；发行人 2020 年 9 月末无形资产较 2019 年末增加 94,891.14 万元，相较增长 10.61%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人无形资产情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
土地使用权	936,915.14	884,741.09	753,514.81	616,571.00
软件	4,151.04	3,957.49	4,114.49	2,673.24
其他	5,321.94	5,343.58	655.48	696.73
合计	946,388.13	894,042.15	758,284.78	619,940.98

（3）投资性房地产

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 545,865.06 万元、670,444.14 万元、1,329,964.18 万元和 1,311,955.61 万元，在发行人非流动资产中占比分别为 10.74%、11.20%、16.35% 和 15.88%。2018 年末发行人投资性房地产较 2017 年末增加 124,579.08 万元，同比增长 22.82%；2019 年末发行人投资性房地产较 2018 年末增加 659,520.04 万元，同比增长 98.37%，主要系在建工程转入所致；2020 年 9 月末发行人投资性房地产较 2019 年末减少 18,008.57 万元，相较减少 1.35%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	1,578,814.21	1,556,465.00	864,191.16	704,222.79
房屋、建筑物及其他	1,578,814.21	1,556,465.00	864,191.16	704,222.79
二、累计折旧（摊销）合计	266,850.65	226,500.83	193,747.03	158,357.73
房屋、建筑物及其他	266,850.65	226,500.83	193,747.03	158,357.73
三、减值准备累计金额合计	-	-	-	-
房屋、建筑物及其他	-	-	-	-
四、账面价值合计	1,311,963.56	1,329,964.18	670,444.14	545,865.06

从发行人的投资性房地产情况来看，发行人各个项目出租率基本都在 90% 以上，发展较为成熟；从租金收入来看，近三年发行人持有物业租金收入波动上涨；从业态来看，投资性房地产业态较为丰富，包括商铺、厂房、住宅、写字楼等，能够分散风险；从发展前景来看，发行人的投资性房地产主要位于深圳，地理位置优越且部分投资性房地产位于景区内部，升值空间较大；从发行人持有性物业的特点来看，发行人持有性物业与公司房地产业务及旅游景区紧密相关，具有较好的产业联动性。

截至 2020 年 6 月末，发行人投资性房地产中尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 224,474.08 万元。

（4）长期股权投资

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 664,397.79 万元、1,106,235.99 万元、1,428,837.51 万元和 1,620,359.19 万元，在发行人非流动资产中占比分别为 13.08%、18.49%、17.57% 和 19.62%。2018 年末发行人长期股权投资较 2017 年末增加 441,838.20 万元，同比增长 66.50%，主要系对外投资增加所致，长期股权投资未计提资产减值准备；发行人增加对禹州地产股份有限公司投资 17.45 亿元、增加对上海华筵投资 9.8 亿元、增加对易

居（中国）企业控股有限公司投资 8.78 亿元、增加对招华国际会展发展投资 4.5 亿元、增加对宁波弘福房地产咨询有限公司投资 4 亿元、增加对天立教育国际控股有限公司投资 1.42 亿元、增加对深圳荷坳投资 1.05 亿元。2019 年末发行人长期股权投资较 2018 年末增加 322,601.52 万元，同比增长 29.16%，主要系子公司转让部分股权成为联营公司及参与联营公司投资所致；2020 年 9 月末长期股权投资较 2019 年末增加 191,521.68 万元，相较增长 13.40%。

截至 2020 年 6 月末，发行人长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位	2019 年 12 月 31 日余额	追加投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	2020 年 6 月 30 日余额	减值准备期末余额
合营企业	272,045.81	43,629.61	-5,954.45	-	309,720.97	-
联营企业	1,156,791.69	930,772.18	11,638.19	13,842.98	1,185,359.08	119.13
合计	1,428,837.51	974,401.79	5,683.74	13,842.98	1,495,080.05	119.13

2017 年末、2018 年末和 2019 年末长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一、合营企业			
深圳世界之窗	27,172.51	27,561.33	27,902.88
锦绣中华	16,877.39	16,846.28	16,896.07
招商华侨城物业	415.52	309.11	306.98
保鑫泉盛	23,435.73	24,254.04	1,329.67
中铁华兴	-	-	1,571.62
北京侨禧	-	-	70,917.96
宁波文化旅游	1,997.84	2,208.64	2,421.02
招华国际会展运营	-	-	203.93
华侨城城投低碳发展	10,126.29	3,278.16	-
山西华侨城	-	283.60	-
太原华侨城	105.26	-	-
郑州华侨城文化旅游开发	-	806.00	-
自贡华侨城文化旅游开发	12,302.83	273.87	-
成都湖滨商业	4,481.64	4,478.98	-

天津华锦万吉	3,000.00	-	-
巫溪巴渝民宿	1,248.68	-	-
天津嘉运置业	3,345.74	-	-
太原侨晋置业	14,135.00	-	-
太原侨君置业	14,565.00	-	-
厦门华侨城润禹投资合伙企业（有限合伙）	2,338.67	-	-
云南华侨城置业	74,760.00	-	-
国寿侨城	61,737.74	-	-
小计	272,045.81	80,300.02	121,550.13
二、联营企业			
长沙世界之窗	10,539.17	9,552.45	8,581.94
北京广盈	11,755.99	12,629.42	12,349.15
成都文旅	25,301.39	24,813.47	25,700.65
钻石毛坯交易中心	1,505.77	-	-
侨城汇	-	163.49	115.99
渤海证券	242,986.41	239,877.72	243,392.80
首茂城置业	74,670.65	69,986.56	71,686.75
成都体产	80,620.23	80,595.37	80,170.46
上海华筵	-	86,507.90	1,803.44
招华会展置地	5,063.90	5,029.55	5,001.37
招华国际会展发展	90,873.82	61,404.22	17,167.10
民生教育集团	44,659.23	41,733.79	38,571.20
资汇控股	40,464.93	42,188.31	38,266.79
China Urbanization Investment Ltd	236.78	396.95	0.02
华侨城大湾区投资	5.27	13.79	40.00
深圳荷坳	10,556.29	10,391.02	-
湖北交投襄阳文旅发展	3,650.11	1,470.00	-
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	-	278.17	-
宁波弘福房地产咨询有限公司	39,175.24	39,934.13	-
成都佳利	6,475.39	10,352.28	-
天立教育国际控股有限公司	-	14,525.46	-
易居（中国）企业控股有限公司	90,753.29	88,444.51	-

禹州地产股份有限公司	206,339.12	185,647.39	-
潮州华碧投资	2,366.10	-	-
太原侨诺置业	499.62	-	-
太原侨隆置业	320.25	-	-
太原侨硕置业	499.62	-	-
成都地润置业	100,137.44	-	-
西安思睿置地	25,060.92	-	-
中山禹鸿房地产开发有限公司	9,795.49	-	-
广州粤科人才创业投资中心（有限合伙）	6,001.76	-	-
郑州华侨城	26,477.51	-	-
小计	1,156,791.69	1,025,935.97	542,847.65
合计	1,428,837.51	1,106,235.99	664,397.79

（5）递延所得税资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人递延所得税资产分别为 689,372.91 万元、895,650.91 万元、1,113,833.40 万元和 1,203,481.52 万元，在发行人非流动资产中占比分别为 13.57%、14.97%、13.69%和 14.57%，2018 年末递延所得税资产较 2017 年末增加 206,278.00 万元，同比增长 29.92%；2019 年末发行人递延所得税资产较 2018 年末增加 218,182.49 万元，同比增长 24.36%；2020 年 9 月末发行人递延所得税较 2019 年末增加 89,648.12 万元，相较增长 8.05%。报告期内，发行人递延所得税资产持续增长主要由于各期末发行人按照清算口径预提的土地增值税不断提升且未达到清算条件。

（6）在建工程

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人在建工程账面价值分别为 213,298.24 万元、313,992.81 万元、467,656.85 万元和 632,189.03 万元，在发行人非流动资产中占比分别为 4.20%、5.25%、5.75%和 7.65%。发行人在建工程主要是公园景区、商业地产等项目。2018 年末发行人在建工程账面价值比 2017 年末增加 100,694.57 万元，同比增长 47.21%，主要为欢乐谷和华侨城综合项目的公园和商业地产；发行人 2019 年末在建工程账面价值较 2018 年末增加 153,664.04 万元，同比增长 48.94%，主要为部分旅游综合项目投入建设增加

所致（顺德华侨城项目、肇庆华侨城项目、扬州实业项目、襄阳华侨城项目等）。2020 年 9 月末发行人在建工程较 2019 年末增加 164,532.18 万元，相较增长 35.18%，主要系在建工程投资总额的增加。

截至 2020 年 6 月末，发行人在建工程情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	585,758.16	-	585,758.16
其他	888.36	-	888.36
合计	586,646.52	-	586,646.52

其中，重要在建工程项目本期变动情况如下：

单位：万元

项目名称	预算数	2019 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2020 年 6 月 30 日
上海华侨城项目	13,073.20	1,556.38	1,162.23	-	-	2,718.62
云南华侨城项目	270,000.00	32,503.89	217.52	-	-	32,721.41
东部华侨城项目	242,005.29	3,823.97	665.07	-	-	4,489.04
天津华侨城项目	166,000.00	2,173.20	488.86	-	-	2,662.06
武汉华侨城项目	263,468.00	22,589.02	1,214.10	-	-	23,803.11
成都华侨城项目	88,857.04	2,836.20	665.89	-	-	3,502.09
北京华侨城项目	27,000.00	1,171.68	-	758.50	-	413.19
顺德华侨城项目	162,000.00	76,247.61	12,317.39	-	4,297.24	84,267.75
重庆华侨城项目	290,000.00	1,674.68	855.38	-	-	2,530.06
深圳欢乐谷项目	92,320.36	7,638.49	205.87	-	-	7,844.36
南京华侨城项目	376,724.21	120,005.89	40,424.30	-	-	160,430.19

目						
秦皇岛华侨城项目	8,500.00	-	-	-	-	0.00
南昌华侨城项目	430,000.00	34,850.80	11,427.84	38,445.17	189.50	7,643.98
滨海投资项目	450,400.00	83,725.09	26,604.73	-	-	110,329.82
宜宾三江口 CBD 项目	-	17,480.60	3,640.26	-	-	21,120.86
洛带华侨城项目	-	576.18	30.96	-	-	607.14
北京投资项目	7,196.07	1,621.13	-	-	-	1,621.13
江门华侨城项目	27,345.00	39.17	-	-	-	39.17
肇庆华侨城项目	380,000.00	9,259.84	12,468.05	-	-	21,727.89
广州文旅小镇项目	305,593.54	890.99	3,501.40	-	-	4,392.39
扬州实业项目	297,281.00	4,722.12	12,881.84	-	-	17,603.96
西安华侨城发展项目	298,500.00	769.75	577.32	-	-	1,347.07
天津投资项目	28,125.00	1,414.95	-	-	-	1,414.95
合肥环巢项目	34,484.11	678.47	412.81	-	-	1,091.29
襄阳华侨城	400,000.00	36,313.47	34,968.54	-	-	71,282.01
云海谷项目	-	-	680.08	525.47	-	154.61
其他	-	3,093.25	-	-	2,204.89	888.36
合计	467,656.85	467,656.85	165,410.44	39,729.14	6,691.64	586,646.52

（7）商誉

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人商誉分别为 11,469.69 万元、8,711.60 万元、8,085.56 万元和 7,937.18 万元，在发行人非流动资产中占比分别为 0.23%、0.15%、0.10%和 0.10%。发行人的商誉主要因增持控股子公司上海天祥华侨城之股权和增持非同一控制下企业侨城汇之股权形成的。鉴于上海天祥华侨城主营业务为房地产开发，随着项目开发的陆续完成，商誉中所包含的经济利益逐步实现，故随相关项目土地开发完成实现销售时，计提相应的摊销。

截至 2020 年 6 月末，商誉账面价值如下：

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2019 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2020 年 6 月 30 日
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
增持上海天祥华侨城股份	7,653.13	-	-	-	119.17	7,533.95
增持侨城汇	432.43	-	-	-		432.43
合计	8,085.56	-	-	-	119.17	7,966.38

（8）其他非流动资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 583,451.27 万元、334,003.74 万元、864,215.81 万元和 485,518.05 万元，在发行人非流动资产中占比分别为 11.48%、5.58%、10.63%和 5.88%。发行人 2018 年末其他非流动资产较 2017 年末减少 249,447.53 万元，同比减少 42.75%，主要系公司委托贷款减少所致；发行人 2019 年末其他非流动资产较 2018 年末增加 530,212.07 万元，同比增长 158.74%，主要系债权投资增加所致；发行人 2020 年 9 月末其他非流动资产较 2019 年末减少 378,697.76 万元，同比减少 43.82%，主要系一年内到期债权投资重分类。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人其他非流动资产主要情况如下：

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
东园物业经营权和侨大厦门经营权	335.07	375.85	457.41	538.97
支付股权款	9,000.00	4,000.00	12,000.00	40,281.30
长期资产购置预付款	0.00	305.04	661.43	-
委托贷款及其他	541,364.70	859,534.92	320,884.90	542,631.00
合计	550,699.78	864,215.81	334,003.74	583,451.27

（三）负债结构分析

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末负债结构情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								

短期借款	2,651,300.11	8.06	2,334,865.82	8.20	1,313,095.59	6.01	1,275,759.30	8.36
应付票据	42,431.34	0.13	17,169.38	0.06	13,953.00	0.06	2,112.85	0.01
应付账款	1,477,910.89	4.49	1,703,220.39	5.98	1,406,676.19	6.44	1,139,169.91	7.47
预收款项	113,306.79	0.34	6,241,238.13	21.93	4,228,421.11	19.37	3,023,796.49	19.82
合同负债	9,085,071.63	27.60	761,253.06	2.67	242,953.80	1.11	68,251.67	0.45
应付职工薪酬	108,626.99	0.33	121,704.99	0.43	123,120.34	0.56	99,640.59	0.65
应交税费	396,227.93	1.20	832,446.35	2.92	718,695.27	3.29	594,009.05	3.89
其他应付款合计	6,501,392.22	19.75	6,858,045.41	24.09	5,726,106.47	26.23	3,853,412.49	25.26
其中：应付利息	191,290.42	0.58	193,696.38	0.68	144,651.04	0.66	27,658.44	0.18
应付股利	980.27	0.00	2,378.08	0.01	2,990.95	0.01	1,201.05	0.01
其他应付款	6,309,121.53	19.17	6,661,970.95	23.41	5,578,464.47	25.55	3,824,553.00	25.07
一年内到期的非流动负债	1,250,710.04	3.80	1,177,116.84	4.14	860,675.91	3.94	278,999.33	1.83
其他流动负债	690,770.50	2.10	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	22,317,748.44	67.81	20,047,060.37	70.43	14,633,697.68	67.02	10,335,151.69	67.75
非流动负债：								
长期借款	9,125,247.32	27.72	6,963,764.19	24.47	5,941,051.18	27.21	4,470,609.36	29.31
应付债券	1,297,960.44	3.94	1,297,393.38	4.56	1,113,701.48	5.10	349,194.98	2.29
租赁负债	3,452.17	0.01	5,270.23	0.02	-	-	-	-
长期应付款	11,404.56	0.03	12,077.98	0.04	4,022.08	0.02	699.90	0.00
递延收益	146,731.14	0.45	127,729.00	0.45	137,170.29	0.63	-	-
递延所得税负债	11,379.85	0.03	9,366.24	0.03	4,623.27	0.02	21,944.86	0.14
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	77,000.00	0.50
非流动负债合计	10,596,175.48	32.19	8,415,601.02	29.57	7,200,568.30	32.98	4,919,449.10	32.25
负债合计	32,913,923.92	100.00	28,462,661.40	100.00	21,834,265.98	100.00	15,254,600.79	100.00

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末负债结构摘要

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	22,317,748.44	67.81	20,047,060.37	70.43	14,633,697.68	67.02	10,335,151.69	67.75
非流动负债	10,596,175.48	32.19	8,415,601.02	29.57	7,200,568.30	32.98	4,919,449.10	32.25
负债总计	32,913,923.92	100.00	28,462,661.40	100.00	21,834,265.98	100.00	15,254,600.79	100.00

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别

为 15,254,600.79 万元、21,834,265.98 万元、28,462,661.40 万元和 32,913,923.92 万元。报告期内，发行人负债总额呈持续增长态势，主要系随着业务规模的扩大，整体负债规模随之增加。发行人 2018 年末较 2017 年末增加 6,579,665.19 万元，同比增长 43.13%，主要系预收款项、其他应付款、长期借款、应付债券等规模增长较快；2019 年末较 2018 年末增加 6,628,395.42 万元，同比增长 30.36%，主要系预收款项、合同负债、递延所得税负债等规模增长较快；2020 年 9 月末较 2019 年末增加 4,451,262.52 万元，相较增长 15.64%，主要系合同负债、长期借款等规模增长较快。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动负债占比分别为 67.75%、67.02%、70.43%和 67.81%，非流动负债占比分别为 32.25%、32.98%、29.57%和 32.19%。发行人流动负债在负债总额中占比较高，主要为合同负债、其他应付款、短期借款等构成。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、递延收益等构成。

1、流动负债结构分析

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,651,300.11	11.88	2,334,865.82	11.65	1,313,095.59	8.97	1,275,759.30	12.34
应付票据	42,431.34	0.19	17,169.38	0.09	13,953.00	0.10	2,112.85	0.02
应付账款	1,477,910.89	6.62	1,703,220.39	8.50	1,406,676.19	9.61	1,139,169.91	11.02
预收款项	113,306.79	0.51	6,241,238.13	31.13	4,228,421.11	28.90	3,023,796.49	29.26
合同负债	9,085,071.63	40.71	761,253.06	3.80	242,953.80	1.66	68,251.67	0.66
应付职工薪酬	108,626.99	0.49	121,704.99	0.61	123,120.34	0.84	99,640.59	0.96
应交税费	396,227.93	1.78	832,446.35	4.15	718,695.27	4.91	594,009.05	5.75
其他应付款合计	6,501,392.22	29.13	6,858,045.41	34.21	5,726,106.47	39.13	3,853,412.49	37.28
其中：应付利息	191,290.42	0.86	193,696.38	0.97	144,651.04	0.99	27,658.44	0.27
应付股利	980.27	0.00	2,378.08	0.01	2,990.95	0.02	1,201.05	0.01
其他应付款	6,309,121.53	28.27	6,661,970.95	33.23	5,578,464.47	38.12	3,824,553.00	37.01
一年内到期的非流动负债	1,250,710.04	5.60	1,177,116.84	5.87	860,675.91	5.88	278,999.33	2.70
其他流动负债	690,770.50	3.10	-	-	-	-	-	-

合计	22,317,748.44	100.00	20,047,060.37	100.00	14,633,697.68	100.00	10,335,151.69	100.00
----	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动负债规模分别为 10,335,151.69 万元、14,633,697.68 万元、20,047,060.37 万元和 22,317,748.44 万元。2018 年末发行人流动负债相比 2017 年末增加 4,298,545.99 万元，同比增长 41.59%；2019 年末发行人流动负债相比 2018 年末增加 5,413,362.69 万元，同比增长 36.99%；2020 年 9 月末发行人流动负债相比 2019 年末增加 2,270,688.07 万元，相较增长 11.33%。

（1）短期借款

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人短期借款分别为 1,275,759.30 万元、1,313,095.59 万元、2,334,865.82 万元和 2,651,300.11 万元，占流动负债总额的比例分别为 12.34%、8.97%、11.65%和 11.88%。2018 年末短期借款余额较 2017 年末增加 37,336.29 万元，同比增长 2.93%；2019 年末发行人短期借款较 2018 年末增加 1,021,770.23 万元，同比增长 77.81%，主要系公司经营规模扩大、为满足公司流动性安排的短期借款同时增加所致；2020 年 9 月末发行人短期借款较 2019 年末增加 316,434.29 万元，相较增长 13.55%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人短期借款具体分类如下：

单元：万元

类别	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
质押贷款	-	71,662.40	-	-
担保借款	18,000.00	39,600.00	75,467.00	55,000.00
委托借款	420,289.80	1,088,609.80	465,577.76	4,000.00
信用借款	2,372,523.47	1,134,993.62	772,050.83	1,216,759.30
合计	2,810,813.27	2,334,865.82	1,313,095.59	1,275,759.30

（2）应付账款

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人应付账款分别为 1,139,169.91 万元、1,406,676.19 万元、1,703,220.39 万元和 1,477,910.89 万元，占流动负债总额的比例分别为 11.02%、9.61%、8.50%和 6.62%。发行人应付账款主要为应向承包商支付的工程款项。2018 年末应付账款较 2017 年末增加

267,506.28 万元，同比增长 23.48%；2019 年末发行人应付账款较 2018 年末增加 296,544.20 万元，同比增长 21.08%，2018 年末和 2019 年末发行人应付账款增加主要由于随着业务规模的扩大应付工程款相应增长。2020 年 9 月末发行人应付账款较 2019 年末减少 225,309.50 万元，相较减少 13.23%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人应付账款账龄结构如下：

单位：万元

类别	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	784,991.16	1,011,612.58	778,291.88	557,851.64
1-2 年	180,963.57	278,766.50	289,366.79	243,393.16
2-3 年	110,226.04	148,712.61	131,827.55	132,725.51
3 年以上	327,199.12	264,128.70	207,189.97	205,199.60
合计	1,403,379.89	1,703,220.39	1,406,676.19	1,139,169.91

（3）预收款项

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人预收款项分别为 3,023,796.49 万元、4,228,421.11 万元、6,241,238.13 万元和 113,306.79 万元，占流动负债总额的比例分别为 29.26%、28.90%、31.13%和 0.51%。2018 年末预收账款较 2017 年末增加 1,204,624.62 万元，同比增长 39.84%；具体包括南京置地海珀星晖花园项目增加 75.72 亿，宁波华侨城项目增加 31.51 亿，武汉东湖天樾项目增加 21.02 亿，重庆天际湾项目增加 20.49 亿，杭州龙颐项目增加 14.62 亿，重庆天澜美墅项目增加 10.33 亿，西安天鹅堡项目增加 7.08 亿。2019 年末发行人预收账款较 2018 年末增加 2,012,817.02 万元，同比增长 47.60%，主要系销售规模扩大所致。2020 年 9 月末发行人预收账款较 2019 年末减少 6,127,931.34 万元，相较减少 98.18%，主要系会计政策变更引起会计科目重分类所致。

发行人预收款项主要为已经签订商品房销售合同，但未达到竣工结算条件的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。针对预收款项，发行人需要承担按照计划和质量要求施工、按期交房的责任。发行人预收款项的账龄基本在一年内。预收款项期末数中账龄超过 1 年的大额预收款项主要是尚未结算的预收房款等。

2017 年末、2018 年末、2019 年末，预收款项账龄结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1 年内	4,622,163.73	3,368,204.61	2,875,005.42
1-2 年	1,577,478.15	839,835.61	114,838.36
2-3 年	29,916.34	14,770.61	29,361.00
3 年以上	11,679.91	5,610.28	4,591.71
合计	6,241,238.13	4,228,421.11	3,023,796.49

（4）应交税费

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人应交税费分别为 594,009.05 万元、718,695.27 万元、832,446.35 万元和 396,227.93 万元，占流动负债总额的比例分别为 5.75%、4.91%、4.15%和 1.78%。发行人应交税费以企业所得税、土地增值税及增值税为主。2018 年末发行人应交税费较 2017 年末增加 124,686.22 万元，同比增长 20.99%；2019 年末发行人应交税费较 2018 年末增加 113,751.08 万元，同比增长 15.83%；2020 年 9 月末发行人应交税费较 2019 年末减少 436,218.42 万元，相较下降 52.40%，主要系所得税及土增税清缴所致。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人应交税费情况如下：

单位：万元

类别	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
增值税	10,516.52	125,142.82	39,500.21	34,071.14
营业税	-	-	-	812.22
企业所得税	231,909.80	554,387.54	546,204.49	366,778.70
土地增值税	76,360.12	136,016.89	115,449.86	177,404.76
城市维护建设税	2,044.30	5,099.08	2,453.16	3,130.93
教育费附加	1,408.94	2,287.77	1,070.31	1,401.62
房产税	2,113.80	1,129.93	1,407.77	2,281.98
土地使用税	1,776.75	2,161.88	2,142.11	2,836.58
个人所得税	1,611.55	2,612.24	2,357.14	1,563.95
其他	1,907.16	3,608.20	8,110.22	3,727.17
合计	329,648.94	832,446.35	718,695.27	594,009.05

（5）其他应付款

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人其他应付款分别为 3,824,553.00 万元、5,578,464.47 万元、6,661,970.95 万元和 6,309,121.53 万元，占流动负债总额的比例分别为 37.01%、38.12%、33.23%和 28.27%。报告期内，发行人其他应付款主要为资金往来款、收取的工程保证金和按照清算口径预提的土地增值税。2018 年末发行人其他应付款比 2017 年末增加 1,753,911.47 万元，同比增长 45.86%，主要系公司关联方往来款和基于清算口径计提的土地增值税余额增加所致；2019 年末发行人其他应付款比 2018 年末增加 1,083,506.48 万元，同比增长 19.42%，主要系主要系关联方往来款增加所致；2020 年 9 月末发行人其他应付款比 2019 年末减少 352,849.42 万元，相较减少 5.30%。

2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人其他应付款按款项性质列示如下：

单位：万元

款项性质	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
关联方往来	2,853,641.64	2,877,475.59	1,835,058.01
其他单位往来	335,923.31	429,270.27	471,396.45
收取的押金、保证金	113,531.41	127,705.71	434,766.06
计提的土地增值税	2,856,152.22	2,910,748.39	2,510,030.94
预提费用	112,786.78	110,571.48	100,021.46
购房意向金	51,259.51	47,309.55	121,374.53
其他	122,431.58	158,889.96	105,817.02
合计	6,445,726.45	6,661,970.95	5,578,464.47

截至 2020 年 6 月末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	未偿还或结转的原因
预提税金-土地增值税	1,795,454.84	未到清算期预提土地增值税
合计	1,795,454.84	

注：发行人根据国税发[2006]187 号文《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》基于清算口径计提了土地增值税，2020 年 6 月 30 日余额人民币 1,795,454.84 万元。

（6）一年内到期的非流动负债

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 278,999.33 万元、860,675.91 万元、1,177,116.84 万元和 1,250,710.04 万元，占流动负债总额的比例分别为 2.70%、5.88%、5.87% 和 5.60%。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 581,676.58 万元，同比增长 208.49%，主要由于部分长期借款和应付债券即将到期转入一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券所致；2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 316,440.93 万元，同比增长 36.77%，主要由于本期一年内到期长期借款、应付债券和长期应付款的增加；2020 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 73,593.20 万元，相较增长 6.25%。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债账面余额情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	789,599.69	1,174,421.32	677,508.07	278,999.33
一年内到期的应付债券	-	-	183,002.84	-
一年内到期的租赁负债	1,342.30	2,695.52	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-	165.00	-
合计	790,941.99	1,177,116.84	860,675.91	278,999.33

2、非流动负债结构分析

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末非流动负债结构摘要

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	9,125,247.32	86.12	6,963,764.19	82.75	5,941,051.18	82.51	4,470,609.36	90.88
应付债券	1,297,960.44	12.25	1,297,393.38	15.42	1,113,701.48	15.47	349,194.98	7.10
租赁负债	3,452.17	0.03	5,270.23	0.06	-	-	-	-
长期应付款	11,404.56	0.11	12,077.98	0.14	4,022.08	0.06	699.90	0.01
递延收益	146,731.14	1.38	127,729.00	1.52	137,170.29	1.90	-	-
递延所得税负债	11,379.85	0.11	9,366.24	0.11	4,623.27	0.06	21,944.86	0.45

其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	77,000.00	1.57
合计	10,596,175.48	100.00	8,415,601.02	100.00	7,200,568.30	100.00	4,919,449.10	100.00

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人非流动负债总额分别为 4,919,449.10 万元、7,200,568.30 万元、8,415,601.02 万元和 10,596,175.48 万元，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、递延收益构成，呈现上涨趋势，主要系长期借款、应付债券增加所致。2018 年末发行人非流动负债相比 2017 年末增加 2,281,119.20 万元，同比增长 46.37%；2019 年末发行人非流动负债相比 2018 年末增加 1,215,032.72 万元，同比增长 16.87%；2020 年 9 月末发行人非流动负债较 2019 年末增加 2,180,574.46 万，相较增长 25.91%。

（1）长期借款

发行人长期借款主要包括委托借款、保证借款、信用借款等。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人长期借款余额为 4,470,609.36 万元、5,941,051.18 万元、6,963,764.19 万元和 9,125,247.32 万元，在发行人非流动负债中占比分别为 90.88%、82.51%、82.75%和 86.12%。2018 年末发行人长期借款较 2017 年末增加 1,470,441.82 万元，同比增长 32.89%，主要系资金周转规模增大使得借款增加所致；2019 年末发行人长期借款较 2018 年末增加 1,022,713.01 万元，同比增长 17.21%，主要系经营规模扩大使得借款需求增加所致；2020 年 9 月末发行人长期借款较 2019 年末增加 2,161,483.13 万元，相较增长 31.04%，主要系银行及金融机构借款增加。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人长期借款账面余额情况如下：

单位：万元

类别	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
委托借款	1,211,803.28	1,197,368.67	1,737,087.74	1,607,680.00
保证借款	3,848,724.21	3,554,507.53	2,612,237.58	1,323,715.36
抵押借款	769,818.67	848,276.87	193,600.00	74,540.33
信用借款	4,432,510.44	2,538,032.44	2,075,633.92	1,743,673.00
减：一年内到期的长期借款	789,599.69	1,174,421.32	677,508.07	278,999.33
合计	9,473,256.91	6,963,764.19	5,941,051.18	4,470,609.36

（2）应付债券

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应付债券分别为 349,194.98 万元、1,113,701.48 万元、1,297,393.38 万元和 1,297,960.44 万元，在发行人非流动负债中占比分别为 7.10%、15.47%、15.42%和 12.25%。2018 年末发行人应付债券余额较 2017 年末增加 764,506.50 万元，同比增长 218.93%，主要系 2018 年发行“18 侨城 01”、“18 侨城 02”、“18 侨城 03”、“18 侨城 04”、“18 侨城 05”和“18 侨城 06”所致；2019 年末发行人应付债券余额较 2018 年末增加 183,691.90 万元，同比增长 16.49%，主要系 2019 年发行“19 侨城 01”所致。2020 年 9 月末发行人应付债券余额较 2019 年末增加 567.06 万元，相较增长 0.04%，变动较小。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人应付债券构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
公司债券	1,297,7969.59	1,297,393.38	1,296,704.32	349,194.98
减：一年内到期部分	-	-	183,002.84	-
合计	1,297,769.59	1,297,393.38	1,113,701.48	349,194.98

（四）所有者权益结构分析

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末所有者权益结构如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
实收资本（或股本）	820,179.39	820,179.39	820,310.64	820,408.14
资本公积	520,164.01	518,155.37	554,738.96	563,689.88
减：库存股	90,012.77	-	-	-
其他综合收益	-133,123.94	-120,692.55	-117,911.28	-25,997.57
盈余公积	429,298.18	429,298.18	393,794.98	360,590.82
未分配利润	5,487,423.67	5,216,750.35	4,262,490.32	3,486,719.55

归属于母公司所有者权益合计	7,033,928.54	6,863,690.75	5,913,423.63	5,205,410.82
少数股东权益	3,321,245.40	2,635,644.79	1,804,951.62	1,342,887.33
所有者权益合计	10,355,173.94	9,499,335.54	7,718,375.25	6,548,298.15

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末发行人所有者权益合计分别为 6,548,298.15 万元、7,718,375.25 万元、9,499,335.54 万元和 10,355,173.94 万元。2018 年末发行人所有者权益较 2017 年末增加 1,170,077.10 万元，同比增长 17.87%，主要系未分配利润及少数股东权益增长的共同影响所致；2019 年末发行人所有者权益较 2018 年末增加 1,780,960.29 万元，同比增长 23.07%，主要系未分配利润增加及少数股东权益增长（房地产项目合作开发增加）的共同影响所致；2020 年 9 月末发行人所有者权益较 2019 年末增加 855,838.40 万元，相较增长 9.01%。

（五）主要财务指标分析

1、营运能力分析

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月主要营运能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产总额	43,269,097.86	37,961,996.94	29,552,641.24	21,802,898.94
存货	23,764,304.19	18,534,414.63	16,158,303.53	10,575,177.93
应收账款	41,657.83	28,613.83	34,648.70	48,427.07
营业收入	3,339,357.78	6,002,502.72	4,815,621.75	4,234,122.47
营业成本	1,428,871.35	2,606,118.96	1,908,881.52	2,106,380.57
应收账款周转率（次）	95.04	189.76	115.93	97.32
存货周转率（次）	0.07	0.15	0.14	0.24
总资产周转率（次）	0.08	0.18	0.19	0.23

（1）应收账款周转率

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月应收账款周转率分别为 97.32 次、115.93 次、189.76 次和 95.04 次。2017-2019 年，发行人应收账款周转率不断提高主要系随着发行人业务的发展，营业收入不断增长，应收账款余额变动较小，因此应收账款周转速度不断提升。

（2）存货周转率

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月存货周转率分别为 0.24 次、0.14 次、0.15 次及 0.07 次。报告期内，发行人存货周转率有所下降，且维持在较低水平，主要系随着发行人业务扩张，发行人的存货规模大幅增加，且增速快于营业成本的增速，导致最近三年存货周转速度总体呈下降趋势。

（3）总资产周转率

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月总资产周转率分别为 0.23 次、0.19 次、0.18 次及 0.08 次。报告期内，发行人总资产周转率有所下降，主要系发行人总资产增长幅度快于其营业收入增幅所致。

2、偿债能力分析

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	43,269,097.86	37,961,996.94	29,552,641.24	21,802,898.94
流动资产	35,009,127.98	29,828,320.29	23,568,225.74	16,722,143.89
货币资金	4,338,189.89	3,748,685.91	2,722,892.77	2,920,973.89
存货	23,764,304.19	18,534,414.63	16,158,303.53	10,575,177.93
短期借款	2,651,300.11	2,334,865.82	1,313,095.59	1,275,759.30
长期借款	9,125,247.32	6,963,764.19	5,941,051.18	4,470,609.36
一年内到期的非流动负债	1,250,710.04	1,177,116.84	860,675.91	278,999.33
负债合计	32,913,923.92	28,462,661.40	21,834,265.98	15,254,600.79
流动负债	22,317,748.44	20,047,060.37	14,633,697.68	10,335,151.69
预收账款	113,306.79	6,241,238.13	4,228,421.11	3,023,796.49
流动比率（倍）	1.57	1.49	1.61	1.62
速动比率（倍）	0.50	0.56	0.51	0.59
资产负债率（%）	76.07	74.98	73.88	69.97
扣除预收款项的资产负债率（%）	75.81	58.54	59.57	56.10
EBITDA（亿元）	91.27	227.20	202.99	180.75

EBITDA 利息保障倍数	2.52	2.68	3.36	4.34
---------------	------	------	------	------

（1）短期偿债能力分析

从短期偿债能力来看，发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末流动比率分别为 1.62 倍、1.61 倍、1.49 倍和 1.57 倍，速动比率分别为 0.59 倍、0.51 倍、0.56 倍和 0.50 倍。2019 年末发行人的流动比率下降，主要系借款增加、地产预收款增加及地产土地储备及加快开发节奏所致。

（2）长期偿债能力分析

从长期偿债能力指标分析，发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末资产负债率分别为 69.97%、73.88%、74.98%和 76.07%。报告期内，发行人资产负债率总体呈上升趋势。一方面，由于近年来公司积极拓展业务规模，所需资金量较大，长期借款和应付债券增长较快；另一方面，发行人负债中房屋预售形成的预收账款占比较高，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预收账款分别为 302.38 亿元、422.84 亿元、624.12 亿元和 11.33 亿元，扣除预收账款后的资产负债率为 56.10%、59.57%、58.54%和 75.81%。

2017-2019 年，发行人 EBITDA 分别为 180.75 亿元、202.99 亿元和 227.20 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 4.34 倍、3.36 倍和 2.68 倍，发行人 EBITDA 随着利润总额的增长相应增长，对利息支出的保障能力较强。

3、盈利能力分析

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日/2020 年 1-9 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年 度	2018 年 12 月 31 日/2018 年 度	2017 年 12 月 31 日/2017 年 度
资产总额	43,269,097.86	37,961,996.94	29,552,641.24	21,802,898.94
所有者权益合计	10,355,173.94	9,499,335.54	7,718,375.25	6,548,298.15
营业收入	3,339,357.78	6,002,502.72	4,815,621.75	4,234,122.47
财务费用	119,464.73	179,378.60	208,905.27	159,849.30
营业利润	738,154.39	1,923,073.77	1,502,017.22	1,220,420.48
利润总额	743,979.06	1,921,933.54	1,536,417.13	1,281,994.16
净利润	543,582.58	1,434,234.67	1,126,727.16	931,767.66

营业利润率（%）	22.10	32.04	31.19	28.82
平均总资产回报率（%）	2.45	6.63	7.12	8.02
加权平均净资产收益率（%）	7.56	19.33	18.98	18.05

注：营业利润率=营业利润/营业收入

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人平均总资产回报率分别为 8.02%、7.12%、6.63% 和 2.45%；加权平均净资产收益率分别为 18.05%、18.98%、19.33% 和 7.56%；营业利润率分别为 28.82%、31.19%、32.04% 和 22.10%。2017-2019 年，该三项指标均呈上升趋势，发行人盈利能力不断增强，主要由于报告期内，发行人业务发展迅速，利润规模不断增长。

4、营业收入分析

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月利润表及现金流量表相关科目变动情况

单位：万元、%

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2019 年 -2018 年变动 比例	2018 年度	2018 年 -2017 年变动 比例	2017 年度
营业收入	3,339,357.78	6,002,502.72	24.65	4,815,621.75	13.73	4,234,122.47
营业成本	1,428,871.35	2,606,118.96	36.53	1,908,881.52	-9.38	2,106,380.57
税金及附加	809,839.14	1,278,348.91	25.78	1,016,316.29	27.71	795,824.38
销售费用	117,695.49	190,571.60	10.57	172,349.31	19.28	144,492.86
管理费用	162,332.46	277,493.98	15.06	241,174.11	9.05	221,165.75
研发费用	-	-	-	-	-100.00	1,814.17
财务费用	119,464.73	179,378.60	-14.13	208,905.27	30.69	159,849.30
其他收益	15,340.66	20,244.70	21.76	16,626.83	940.49	1,597.98
投资收益	22,078.45	447,679.62	90.84	234,581.23	-51.13	479,967.62
公允价值变动收益	-	-5,278.96	2,063.02	268.92	-	-
信用减值损失	-298.71	-1662.89	832.27	-178.37	-	-
资产减值损失	-150.35	-8520.54	-50.95	-17,370.43	-126.40	65792.65
资产处置收益	29.74	21.18	-77.42	93.80	80.07	52.09

营业外收入	7,295.60	13,142.59	-66.63	39,388.33	-42.50	68,497.25
营业外支出	1,470.94	14,282.82	186.32	4,988.42	-27.95	6,923.57
营业利润	738,154.39	1,923,073.77	28.03	1,502,017.22	23.07	1,220,420.48
利润总额	743,979.06	1,921,933.54	25.09	1,536,417.13	19.85	1,281,994.16
所得税费用	200,396.48	487,698.86	19.04	409,689.98	16.98	350,226.50
净利润	543,582.58	1,434,234.67	27.29	1,126,727.16	20.92	931,767.66

报告期内，发行人营业收入构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游综合收入	2,058,697.58	61.65	3,026,263.83	50.42	1,903,810.62	39.53	1,853,029.93	43.76
房地产收入	1,248,267.90	37.38	2,913,386.22	48.54	2,804,488.68	58.24	2,335,914.69	55.17
纸包装收入	-	-	-	-	40,687.46	0.84	77,035.08	1.82
小计	3,306,965.48	99.03	5,939,650.05	98.95	4,748,986.76	98.62	4,265,979.70	100.75
减：内部抵消数	-	-	-	-	-	-	47,754.87	1.13
主营业务收入合计	3,306,965.48	99.03	5,939,650.05	98.95	4,748,986.76	98.62	4,218,224.83	99.62
其他业务收入	32,392.30	0.97	62,852.67	1.05	66,634.99	1.38	15,897.64	0.38
营业收入合计	3,339,357.78	100.00	6,002,502.72	100.00	4,815,621.75	100.00	4,234,122.47	100.00

*2017 年主营业务各板块收入为内部抵消前数据，下同。

发行人主营业务包括旅游综合业务、房地产业务。受益于我国消费升级对旅游行业的带动作用以及房地产行业的持续繁荣，发行人最近三年总体保持持续、快速的业务增长。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 4,234,122.47 万元、4,815,621.75 万元、6,002,502.72 万元和 3,339,357.78 万元。2018 年度发行人营业收入较 2017 年度增加 581,499.28 万元，同比增长 13.73%；2019 年度发行人营业收入较 2018 年度增加 1,186,880.97 万元，同比增长 24.65%。

5、营业成本及营业毛利分析

（1）营业成本构成情况分析

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月发行人主营业务成本分业务构成如下：

单位：万元、%

类别	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游综合业务	1,008,749.70	73.66	1,796,833.82	70.83	1,002,922.05	52.71	1,068,846.85	50.80
房地产业务	360,773.32	26.34	740,120.74	29.17	869,001.16	45.67	1,045,453.76	49.69
纸包装业务	-	-	-	-	30,801.14	1.62	66,839.59	3.18
小计	1,369,523.03	100.00	2,536,954.55	100	1,902,724.35	100.00	2,181,140.20	103.67
减：内部抵销数	-	-	-	-	-	-	77,244.49	3.67
合计	1,369,523.03	100.00	2,536,954.55	100.00	1,902,724.35	100.00	2,103,895.71	100.00

*2017 年主营业务各板块成本为内部抵消前数据，下同。

发行人 2018 年度主营业务成本较 2017 年度减少 201,171.35 万元，同比减少 9.56%。2019 年度主营业务成本较 2018 年度增加 634,230.20 万元，同比增长 33.33%。发行人的营业成本主要来源于旅游综合业务，报告期内，旅游综合业务的主营业务成本占总主营业务成本的比例超过 50%。

（2）主营业务毛利及毛利率分析

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
旅游综合业务	1,049,947.88	51.00	1,229,430.01	40.63	900,888.57	47.32	784,183.09	42.32
房地产业务	887,494.58	71.10	2,173,265.49	74.60	1,935,487.52	69.01	1,290,460.93	55.24
纸包装业务	-	-	-	-	9,886.31	24.30	10,195.49	13.23
小计	1,937,442.45	58.59	3,402,695.50	57.29	2,846,262.40	59.93	2,084,839.50	48.87
减：内部抵消数	-	-	-	-	-	-	-29,489.62	61.75
合计	1,937,442.45	58.59	3,402,695.50	57.29	2,846,262.40	59.93	2,114,329.12	50.12

*2017 年主营业务各板块毛利为内部抵消前数据，下同。

发行人毛利润主要来源于房地产业务，报告期内，房地产业务毛利润之和占比超过 60%。最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 2,114,329.12 万元、2,846,262.40 万元、3,402,695.50 万元和 1,937,442.45 万元，主营业务综合毛利率分别为 50.12%、59.93%、57.29%和 58.89%。

报告期内，从主营业务各细分板块毛利率的情况来看，发行人旅游综合业务毛利率分别为 42.32%、47.32%、40.63%和 51.00%，盈利能力较强，2019-2020 年

度出现小幅波动。2018 年度，发行人旅游综合业务毛利率较 2017 年度增长 5 个百分点，主要系旅游地产项目结转毛利率不同所致。报告期内，发行人房地产业务毛利率分别为 55.24%、69.01%、74.60%和 71.10%，2018 年度，发行人房地产业务毛利率较 2017 年度增长 5.59 个百分点，主要系房地产结转项目的毛利率变动影响所致。2017 年内，发行人纸包装业务毛利率为 13.23%。

（3）费用分析

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人期间费用明细及占营业收入比例如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,339,357.78	6,002,502.72	4,815,621.75	4,234,122.47
销售费用	117,695.49	190,571.60	172,349.31	144,492.86
销售费用/营业收入 (%)	3.52	3.17	3.58	3.41
管理费用	162,332.46	277,493.98	241,174.11	221,165.75
管理费用/营业收入 (%)	4.86	4.62	5.01	5.22
财务费用	119,464.73	179,378.60	208,905.27	159,849.30
财务费用/营业收入 (%)	3.58	2.99	4.34	3.78
期间费用合计/营业收入 (%)	11.96	10.79	12.93	12.41

① 销售费用

发行人销售费用主要为人工成本、市场拓展费用及销售佣金。2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人销售费用分别为 144,492.86 万元、172,349.31 万元、190,571.60 万元和 117,695.49 万元，占营业收入的比例分别为 3.41%、3.58%、3.17%和 3.52%。2018 年发行人销售费用较 2017 年增加 27,856.45 万元，同比增长 19.28%，主要系市场开拓费用增加所致；2019 年发行人销售费用较 2018 年增加 18,222.29 万元，同比增长 10.57%，主要系销售规模扩大所致。

② 管理费用

发行人管理费用主要为人工成本、折旧摊销费用、能源费用及其他费用等。2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 221,165.75

万元、241,174.11 万元、277,493.98 万元和 162,332.46 万元，占营业收入的比例分别为 5.22%、5.01%、4.62%和 4.86%。总体来看，报告期内，发行人经营情况良好，随着经营规模的持续扩大，人工成本、其他费用、租赁及物业管理费用等增长较为明显，但管理费用占营业收入的比例总体较为稳定。2018 年发行人管理费用较 2017 年增加 20,008.36 万元，同比增长 9.05%，主要系人工成本增加所致；2019 年发行人管理费用较 2018 年增加 36,319.87 万元，同比增长 15.06%，主要系业务规模扩大所致。

③ 财务费用

发行人财务费用主要由利息支出、汇兑损益、手续费构成，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息支出	160,265.92	317,446.85	291,606.45	180,004.29
减：利息收入	103,377.19	152,825.99	72,653.33	27,314.11
汇兑损益	-2,253.88	-5,758.77	-15,514.73	274.66
手续费	1,834.76	3,523.91	3,405.46	3,090.91
其他	332.23	16,992.59	2,061.42	3,793.55
合计	56,801.84	179,378.60	208,905.27	159,849.30

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人财务费用分别为 159,849.30 万元、208,905.27 万元、179,378.60 万元和 56,801.84 万元，占营业收入的比例分别为 3.78%、4.34%、2.99%和 3.58%。2018 年财务费用较 2017 年增加 49,055.97 万元，同比增长 30.09%，主要系 2018 年借款增加，计入财务费用的利息支出相应增长所致；2019 年财务费用较 2018 年减少 29,526.67 万元，同比减少 14.13%，主要系利息资本化及委贷利息收益增加所致。

6、投资收益

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人投资收益分别是 479,967.62 万元、234,581.23 万元、447,679.62 万元和 22,078.45 万元，占发行人同期归属于母公司股东净利润的比重分别为 55.53%、22.18%、36.28%和 4.21%。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人投资收益明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	4,535.96	56,831.56	60,530.12	21,906.56
处置长期股权投资产生的投资收益	104.04	205,949.71	130,767.88	336,164.79
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	5,409.00	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-66.42	7,237.39	-	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	5,129.63	-	-
对外委托贷款取得的投资收益			25,932.56	6,189.21
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	3,940.68	3,177.97
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	137,362.99	14,362.39	114,941.22
其他	-	29,759.35	-952.41	-2,412.13
合计	4,573.58	447,679.62	234,581.23	479,967.62

2017 年度，发行人实现投资收益 479,967.62 万元，其中权益法核算的长期股权投资收益为 21,906.56 万元，系联营及合营公司确认的投资收益。2018 年度，发行人实现投资收益较 2017 年同比下降 51.13%，主要系公司处置长期股权投资产生的投资收益下降所致；2019 年度，发行人实现投资收益较 2018 年同比增加 90.84%，主要系公司处置长期股权投资产生的投资收益增加所致。

7、营业外收支

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人营业外收支情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非流动资产毁损报废利得	2.66	15.68	12.14	143.46
政府补助	696.16	10,738.05	19,237.46	66,518.31
罚款净收入	439.18	850.22	571.13	404.52
赔偿费收入	226.69	285.61	197.63	87.00
违约金收入	323.58	661.81	2,696.73	758.80
取得联营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值	-	-	15,689.94	-

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
产生的收益				
其他	1,239.98	591.22	983.30	585.15
营业外收入合计	2,928.24	13,142.59	39,388.33	68,497.25
非流动资产毁损报废损失	125.37	1,530.00	657.34	3,954.70
捐赠支出	75.99	2,287.25	119.91	28.50
罚款支出	933.22	1,006.66	839.68	622.00
滞纳金支出	-	7,708.15	-	-
赔偿费支出	77.21	251.81	1,952.59	448.29
违约金支出	-	1,255.16	-	-
其他支出	108.39	243.77	1,418.89	1,870.07
营业外支出合计	1,320.18	14,282.82	4,988.42	6,923.56
营业外收支净额	1,608.06	-1,140.23	34,399.92	61,573.68

2017 年度, 发行人营业外收支净额 61,573.68 万元, 其中政府补助为 66,518.31 万元, 主要包括旅游度假区奖励金 66,000.00 万元。2018 年度, 发行人营业外收支净额 34,399.92 万元, 其中政府补助为 19,237.46 万元, 主要包括旅游度假区奖励金 18,600.00 万元。2019 年度, 发行人营业外收支净额-1,140.23 万元, 其中政府补助为 10,738.05 万元, 主要包括为文化旅游专项资金奖励金 10,000.00 万元。2020 年 1-6 月营业外收支净额为 1,608.06 万元。受国家及地方相关政策影响, 政府补助不具有持续性。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月, 发行人罚款支出分别为 622.00 万元、839.68 万元、1,006.66 万元和 933.22 万元。报告期内, 发行人及重要的子公司不存在因违反国家法律、法规及规范性文件的行为而受到刑事处罚或适用重大违法情形的行政处罚, 除上述行政罚款外, 发行人不存在其他尚未了结的或可预见的对本期债券发行产生实质性不利影响的行政处罚案件。

8、政府补助情况

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月, 发行人政府补助分别为 67,985.97 万元、173,034.59 万元、21,541.45 万元和 12,614.14 万元。2018 年, 发行人政府补助相较 2017 年增加 105,048.62 元, 同比增长 154.52%, 主要系中国艺库创意文化产业园项目、重庆欢乐谷项目产业扶持资金等企业补贴收入增加。

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
旅游度假区奖励金	-	-	18,600.00	66,000.00
企业补贴收入	11,702.66	9,752.68	153,752.56	1,232.93
能源替代补贴	-	-	-	-
文化创意产业发展专项资金款	337.35	150.00	80.00	130.00
实验室项目资金	-	-	-	-
软件即征即退增值税	-	-	-	97.47
文化旅游专项资金奖励金	-	10,000.00	-	-
外商投资奖励	-	400.00	-	-
增值税进项额加计扣除	310.61	625.12	-	-
其他	263.52	613.66	602.03	525.58
合计	12,614.14	21,541.45	173,034.59	67,985.97

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，计入当期损益的政府补助分别为 68,116.28 万元、35,864.29 万元、30,982.74 万元和 12,614.14 万元。

（六）现金流量表分析

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月现金流量表摘要

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	8,194,001.78	12,277,798.53	8,198,058.56	7,883,651.26
经营活动现金流出小计	8,417,790.12	12,796,575.55	9,202,516.01	8,675,092.92
经营活动产生的现金流量净额	-223,788.34	-518,777.02	-1,004,457.46	-791,441.66
投资活动现金流入小计	601,286.02	1,687,638.86	780,878.41	728,021.22
投资活动现金流出小计	1,249,363.18	2,170,094.93	2,479,728.33	1,661,488.11
投资活动产生的现金流量净额	-648,077.16	-482,456.08	-1,698,849.92	-933,466.90
筹资活动现金流入小计	11,071,080.93	10,182,286.57	10,913,705.48	10,399,296.58
筹资活动现金流出小计	9,571,323.63	8,053,965.93	8,558,995.79	7,439,896.20
筹资活动产生的现金流量净额	1,499,757.30	2,128,320.65	2,354,709.69	2,959,400.39
汇率变动对现金的影响	-15,959.39	1,928.15	7,343.94	-14,826.33
现金及现金等价物净增	611,932.42	1,129,015.70	-341,253.75	1,219,665.51

加额				
期初现金及现金等价物余额	3,548,570.92	2,419,555.22	2,760,808.97	1,536,559.17
期末现金及现金等价物余额	4,160,503.34	3,548,570.92	2,419,555.22	2,756,224.68

1、经营活动现金流量

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流入分别为 7,883,651.26 万元、8,198,058.56 万元、12,277,798.53 万元和 8,194,001.78 万元，主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成。2018 年度发行人经营活动现金流入合计较 2017 年度增加 314,407.30 万元，同比增长 3.99%；2019 年度较 2018 年度增加 4,079,739.97 万元，同比增长 49.76%，主要系公司销售规模扩大所致。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流出分别为 8,675,092.92 万元、9,202,516.01 万元、12,796,575.55 万元和 8,417,790.12 万元，主要由购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金构成。2018 年度发行人经营活动现金流出合计较 2017 年度增加 527,423.09 万元，同比增长 6.08%，主要系加大土地拓展力度积极拿地的影响；2019 年度较 2018 年度增加 3,594,059.54 万元，同比增长 39.06%，主要系开发支出增加所致。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-791,441.66 万元、-1,004,457.46 万元、-518,777.02 万元和-223,788.34 万元。2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为净流出，主要由于发行人的主营业务涵盖旅游综合业务与房地产业务，旅游项目与房地产项目的业务属性决定其前期需要大量资金投入。发行人已完工的旅游与房地产项目均位于深圳、上海、北京等核心城市，近几年发展势头良好，在不断巩固既有业务区域的基础上，发行人为保持相关业务的持续发展，逐步向武汉、重庆、成都、西安等地扩张，相应增加了前期项目储备，致使购买商品、接受劳务支付的现金同比大幅增加，当期经营活动现金流出增速大于当期现金流入增速，经营活动产生的现金流量净额为负。发行人经营活动产生的现金流量净额波动符合其主营业务引致的行业特点。

2、投资活动现金流量

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流入分别为 728,021.22 万元、780,878.41 万元、1,687,638.86 万元和 601,286.02 万元，2019 年流入增加主要系处置上海华合房地产开发有限公司、成都地润置业发展有限公司等子公司股权以及企业往来款增加的共同影响所致。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流出分别为 1,661,488.11 万元、2,479,728.33 万元、2,170,094.93 万元和 1,249,363.18 万元，2019 年流出主要系对外投资规模缩减所致。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-933,466.90 万元、-1,698,849.92 万元、-482,456.08 万元和-648,077.16 万元。2018 年下降幅度较大，主要为投资、收购公司支付股权款所致。

3、筹资活动现金流量

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 10,399,296.58 万元、10,913,705.48 万元、10,182,286.57 万元和 11,071,080.93 万元，相对较为稳定。

发行人筹资活动产生的现金流出分别为 7,439,896.20 万元、8,558,995.79 万元、8,053,965.93 万元和 9,571,323.63 万元，2018 年较 2017 年增长 15.04%，主要系偿还债务和企业往来款增加所致。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,959,400.39 万元、2,354,709.69 万元、2,128,320.65 万元和 1,499,757.30 万元。

（七）盈利能力的可持续性分析

受国家对主题公园产业、房地产业政策调整及发行人自身特点的影响，发行人盈利能力的持续性和稳定性可能会受到相关因素的影响和产生波动：

从宏观经济层面来看，经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性与风险性依然存在。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产业务在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影

响。发行人凭借其在国内主要一二线城市的土地储备，有利于保障其未来的可持续性发展。

从行业发展来看，发行人以主题公园为主业的旅游综合业务受国家政策及季节周期影响较大，发行人作为国内主题公园领域的龙头企业，品牌影响力较大，预计未来将有持续稳定的发展空间。

从经营层面来看，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。发行人在项目开发过程中承受着规模、资金、成本、销售等多方面的压力。任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。鉴于发行人房地产业务与旅游综合业务协同效应较强，且多位于一二线城市，总体经营风险较小。

受疫情影响，2020 年国内文化旅游市场、房地产行业整体遭受重创。旅游行业受新冠疫情影响较大，短期内仍难以恢复至疫情水平；房地产行业虽已逐步恢复，但新冠疫情对建设、销售等环节仍存在一定负面影响。发行人严格落实分区分级复工复产要求，有序推动旅游企业复工复产。2020 年下半年，房地产业务方面，发行人将在持续做好疫情防控的同时，严格按照年度投资计划推进房地产项目获取及开发。进一步聚焦年度经营目标，积极探索各种创新模式，如加快项目开发节奏、寻求合作开发等，推动项目开发、销售及回款。旅游业务方面，发行人将加快推进深圳华侨城旅游度假区、东部华侨城旅游度假区全面改造提升方案的制定与实施，总体经营风险较小。

总体而言，我国国民经济在进入新常态阶段后增速有所回落，但随着经济结构的调整和优化，产业结构的转型和升级，疫情影响逐渐减小，预计我国经济将会逐渐企稳，并且朝着健康和可持续发展的方向发展。在此大环境下，发行人将继续保持其发展战略，深化业务体系发展，防控相关风险。预计发行人未来盈利能力具有可持续性。

六、发行人最近一年及一期末有息债务情况

（一）发行人最近一期末有息债务情况

1、发行人最近一期末有息负债

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人有息债务金额为 14,325,217.91 万元，其中一年以内有息负债金额为 3,902,010.15 万元，占比 27.24%，一年以上有息负债金额为 10,423,207.76 万元，占比 72.76%，不存在集中还本付息的情形，具体情况如下：

单位：万元、%

有息债务分类		
项目	2020 年 9 月 30 日	
	金额（万元）	占比
流动负债		
短期借款	2,651,300.11	18.51
一年内到期的非流动负债	1,250,710.04	8.73
非流动负债		
长期借款	9,125,247.32	63.70
应付债券	1,297,960.44	9.06
合计	14,325,217.91	100.00
有息债务期限结构		
一年以内	3,902,010.15	27.24
一年以上	10,423,207.76	72.76
合计	14,325,217.91	100.00

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务结构如下：

单位：万元

	账面余额	占比
1 年以内	3,902,010.14	27.24
1-3（含 3 年）	7,567,891.40	52.83
3-5（含 5 年）	1,165,353.11	8.13
5 年以上	1,689,963.25	11.80
合计	14,325,217.90	100.00

截至本募集说明书签署之日，发行人有息负债中已发行尚未兑付的债券情况如下：

债券简称	票面利率	起息时间	期限结构（年）	债券余额（亿元）	是否到期
16 侨城 02	3.40%	2016 年 4 月 13 日	5+2	10.00	已按时兑息，尚未兑付
18 侨城 01	5.59%	2018 年 1 月 18 日	3+2	25.00	已按时兑息，尚未兑付

18 侨城 02	5.70%	2018 年 1 月 18 日	5+2	10.00	已按时兑息，尚未兑付
18 侨城 03	5.54%	2018 年 2 月 5 日	3+2	20.00	已按时兑息，尚未兑付
18 侨城 04	5.74%	2018 年 2 月 5 日	5+2	30.00	已按时兑息，尚未兑付
18 侨城 05	5.35%	2018 年 3 月 12 日	3+2	8.00	已按时兑息，尚未兑付
18 侨城 06	5.50%	2018 年 3 月 12 日	5+2	2.00	已按时兑息，尚未兑付
19 侨城 01	3.88%	2019 年 3 月 19 日	3+2	25.00	已按时兑息，尚未兑付
总计				130.00	

（二）信用融资和担保融资情况

截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

借款类别	短期借款	长期借款
委托借款	674,928.94	1,476,467.56
保证借款	47,450.88	3,776,985.72
抵押借款	-	956,998.45
信用借款	1,928,920.28	4,165,505.61
小计	2,651,300.11	10,375,957.35
减：一年内到期的长期借款	-	1,250,710.04
合计	2,651,300.11	9,125,247.32

七、本次发行公司债后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上产生变动：

（一）相关财务数据模拟基准日为 2020 年 9 月 30 日；

（二）假设本期债券的募集资金净额为 250,000.00 万元，即不考虑融资过程中所产生费用；

（三）假设本期债券募集资金净额全部计入发行人 2020 年 9 月 30 日的资产负债表；

（四）假设本期募集资金 250,000.00 万元拟用于偿还存续的公司债券；

（五）假设本期债券于 2020 年 9 月 30 日完成发行；

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构影响如下表所示：

单位：万元、%

项目	债券发行前	占比	债券发行后 (模拟)	占比	模拟变动额
流动资产	35,009,127.98	80.91	35,009,127.98	80.91	-
非流动资产	8,259,969.88	19.09	8,259,969.88	19.09	-
资产总计	43,269,097.86	100.00	43,269,097.86	100.00	-
流动负债	22,317,748.44	67.81	22,317,748.44	67.81	-
非流动负债	10,596,175.48	32.19	10,596,175.48	32.19	-
负债总计	32,913,923.92	100.00	32,913,923.92	100.00	-
资产负债率	76.07		76.07		-
流动比率	1.57		1.57		-

八、发行人资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

1、股份回购

发行人于 2020 年 3 月 20 日召开了第七届董事会第二十一一次临时会议，会议审议通过《关于回购部分社会公众股份的议案》，同意公司以集中竞价的方式使用自有资金回购部分公司股份，回购价格为不超过人民币 8 元/股，回购数量不超过 24,608 万股，实施期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起 12 个月内。截至 2020 年 10 月 30 日，发行人通过回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了 143,699,358 股，占公司截至 2020 年 10 月 30 日总股本的 1.75%，最高成交价为 6.50 元/股，最低成交价为 5.84 元/股，支付的总金额为 899,965,721.06 元（不含交易费用）。

2、对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒感染的肺炎疫情从 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行，发行人坚决贯彻党中央、国务院关于疫情防控的决策部署，认真落实国务院国资委各项要求，于 1 月 25 日关闭全国所有景区景点，停止旅行社出团业务。2 月 10 日，根据省、市相关复工、复产文件精神，各下属企业经向政府主管部门报备同意，已于 2 月 10 日起陆续复工复产。新冠肺炎疫情在一定程度上对旅游行业、房地产业短期经营产生了负面影响，且

负面影响的持续时间仍然存在不确定性。发行人持续密切关注肺炎疫情发展情况，就对财务状况、经营成果等方面的影响进行及时评估和积极应对。

（二）对外担保情况

截至 2020 年 6 月末，发行人及其子公司对外担保情况如下：

单位：万元

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉誉天红光	2020 年 4 月 28 日	40,800	2017 年 7 月 4 日	11,424	一般保证	5 年	否	是
深圳市招华国际会展运营有限公司	2020 年 4 月 28 日	15,000	2019 年 8 月 15 日	7,450	连带责任担保	2 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日	276,500	2018 年 6 月 27 日	35,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2018 年 10 月 31 日	10,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2018 年 11 月 30 日	10,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2018 年 12 月 25 日	15,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2019 年 1 月 11 日	25,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2019 年 2 月 28 日	25,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2019 年 5 月 15 日	25,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2019 年 6 月 14 日	15,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2019 年 7 月 30 日	10,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2019 年 10 月 8 日	5,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2019 年 11 月 29 日	9,500	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2019 年 12 月 18 日	20,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2020 年 1 月 3 日	10,000	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020 年 4 月 28 日		2020 年 3 月 31 日	3,500	连带责任担保	15 年	否	是
深圳市招华国际会展	2020 年 4 月 28 日		250,000	2017 年 10 月 27 日	75,025	连带责任	5 年	否

发展有限公司					担保			
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	100,000	2019年12月9日	10,000	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年1月9日	10,668	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年1月16日	6,015	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年3月13日	589	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年3月27日	1,025	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年4月22日	2,528	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年4月29日	2,505	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年5月26日	6,472	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月12日	2,098	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月24日	7,064	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月29日	1,398	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年1月21日	575	连带责任担保	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年2月26日	15,000	连带责任担保	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年3月11日	3,600	连带责任担保	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年4月17日	601	连带责任担保	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月5日	1,223	连带责任担保	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		25,000	2020年2月28日	20,451	连带责任担保	5年	否
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	2020年4月21日		2,746	连带责任担保	5年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	22,973	2018年10月10日	22,973	一般保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	1,959	2019年1月15日	1,959	一般保证	3年	否	是

深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	45,046	2018年10月10日	45,046	一般保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	3,841	2019年1月15日	3,841	一般保证	3年	否	是
天津嘉运置业有限公司	2020年4月28日	30,600	2019年12月3日	24,480	连带责任保证	3年	否	是
武汉首贸城	2020年4月28日	49,500	2018年3月2日	24,524	一般保证	3年	否	是
武汉首贸城	2020年4月28日	9,900	2019年9月9日	6,600	一般保证	3年	否	是
武汉首贸城	2020年4月28日	39,600	2019年10月25日	39,600	一般保证	3年	否	是
中山禹鸿房地产开发有限公司	2020年4月28日	35,700	2019年7月24日	4,891	连带责任担保	4年	否	是
昆明启平置业有限公司	2020年4月28日	7,340	2019年12月9日	2,777	连带责任保证	3年	否	是
昆明启平置业有限公司	2020年4月28日	9,728	2019年12月20日	7,139	连带责任保证	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2020年4月28日	13,026	2019年5月22日	0	连带责任保证	3年	是	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2020年4月28日	21,042	2019年9月6日	20,140	连带责任保证	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2020年4月28日	26,052	2020年3月10日	18,036	连带责任保证	3年	否	是
合计				628,463				

（三）所有权或使用权受到限制的资产

截至 2020 年 9 月末，发行人资产受限情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	177,686.56	用于办理银行承兑汇票、各种保函的保证金及贷款质押等
存货	1,236,234.84	贷款抵押
投资性房地产	7,355.48	贷款抵押
固定资产	130,433.00	贷款抵押
无形资产	96,560.65	贷款抵押
合计	1,648,270.53	

（四）或有事项

截至 2020 年 9 月末，发行人无重大诉讼、仲裁事项。

发行人之子公司华侨城房地产、宁波华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、南京华侨城、成都华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2020 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为 2,371,165.24 万元。发行人认为与提供该等担保相关的风险较小。

除上述或有事项外，截至 2020 年 6 月 30 日，发行人无需要披露的其他重大或有事项。

（五）发行人重大承诺事项

1、重大承诺事项

（1）根据华侨城房地产、宁波华侨城、东部华侨城、上海华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、北京华侨城、顺德华侨城、成都华侨城、杭州华侨城、上海置地等已签订的有关合同，截至 2020 年 6 月 30 日，该等公司尚需支付的合同价款约 5,643,616.98 万元。

（2）经营租赁承诺

截至资产负债表日止，发行人对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	60,634.48	59,097.60
资产负债表日后第 2 年	59,980.03	59,182.28
资产负债表日后第 3 年	63,806.28	59,212.74
以后年度	386,674.32	420,354.27
合计	571,095.10	597,846.88

（3）重要资本承诺

单位：元

项目名称	认缴出资金额	2020 年 6 月出资	尚未出资金额
成都投资	1,000,000,000.00	770,000,000.00	230,000,000.00
南京置地	510,000,000.00	331,500,000.00	178,500,000.00
华侨城融资租赁	USD200,000,000.00	USD37,741,383.00	USD162,258,617.00
华侨城（西安）发展	204,000,000.00	104,550,000.00	99,450,000.00

欢乐谷文化旅游发展	120,000,000.00	-	120,000,000.00
杭州华侨城	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00
华侨城涿州文化旅游	300,000,000.00	4,200,000.00	295,800,000.00
华侨城置业发展	300,000,000.00	-	300,000,000.00
常熟华侨城	1,000,000,000.00	130,000,000.00	870,000,000.00
郑州华侨城文化旅游开发	1,000,000,000.00	608,060,000.00	391,940,000.00
扬州华侨城	700,000,000.00	280,000,000.00	420,000,000.00
惠州利华房地产	408,000,000.00	408,000,000.00	-
中山华侨城实业	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-
武汉华侨城文旅	1,400,000,000.00	-	1,400,000,000.00
茂名华侨城	1,000,000,000.00	650,000,000.00	350,000,000.00
瑞湾发展	1,000,000,000.00	190,000,000.00	810,000,000.00
深圳华侨城西部置业	1,000,000,000.00	150,000,000.00	850,000,000.00
深汕华侨城	2,000,000,000.00	734,000,000.00	1,266,000,000.00
广州文旅小镇	510,000,000.00	314,471,000.00	195,529,000.00
广州华侨城置业发展	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00
华腾投资	1,000,000,000.00	20,000,000.00	980,000,000.00
河南华侨城实业	988,000,000.00	-	988,000,000.00
青岛华侨城投资	200,000,000.00	200,000,000.00	-
港华投资控股	HKD4,000,000,000.00	HKD2,040,000,000	HKD1,960,000,000.00
合肥华侨城实业	10,000,000,000.00	1,445,850,000	8,554,150,000.00
东莞保华	200,000,000.00	-	200,000,000.00
佛山南海华沥置业	100,000,000.00	30,000,000.00	70,000,000.00
武汉滨江置业	500,000,000.00	-	500,000,000.00
武汉华滨置业	500,000,000.00	-	500,000,000.00
武汉天创置业	2,000,000,000.00	-	2,000,000,000.00
广州华侨城置业	204,000,000.00	-	204,000,000.00
茂名华侨城滨海旅游发展有限公司（茂名滨海旅游）	60,000,000.00	-	60,000,000.00
涿州侨城惠房地产开发有限公司	6,000,000.00	-	6,000,000.00
武汉侨滨置业有限公司	499,873,280.00	-	499,873,280.00
武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）	2,600,000,000.00	440,000,000.00	2,160,000,000.00
武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）	2,600,000,000.00	440,000,000.00	2,160,000,000.00
成都华鑫侨盛	50,000,000.00	-	50,000,000.00

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金金额

发行人本次拟发行的公司债券规模为不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本金。

债券简称	票面利率 (当期)	起息日	期限结构 (年)	行权日	债券余额 (亿元)
16 侨城 02	3.40%	2016.04.13	5+2	2021.04.13	10.00
18 侨城 01	5.59%	2018.01.18	3+2	2021.01.18	25.00
18 侨城 03	5.54%	2018.02.05	3+2	2021.02.05	20.00
18 侨城 05	5.35%	2018.03.12	3+2	2021.03.12	8.00
总计					45.00

注：上述行权日如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日。

本期债券募集资金将严格按照监管要求运用，不用于财务性投资，不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产线支出，但不排除当募集资金暂时闲置时对募集资金进行短期现金管理以提高资金收益的情况。

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券，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本金。

在不影响募集资金正常使用的前提下，发行人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到期或付息时间，发行人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（单次补充流动资金最长不超过 12 个月），相关债券回售到期时再用

于本金偿付。

三、本期债券募集资金对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债水平的影响

以 2020 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，发行人合并报表资产负债率将不发生变化，本期债券的发行整体上不会提升公司负债水平。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2020 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不会发生变化。

综上所述，本期债券募集资金将全部用于偿还公司债券本金，符合国家法律法规规定的用途，有利于发行人置换有息债务，降低财务风险，降低对间接融资渠道的依赖，保持融资结构的平衡。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将为本期债券在平安银行股份有限公司深圳分行设立由受托管理人监管的偿债保障金专户和募集资金专户，两者为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。

五、募集资金使用情况披露

发行人募集资金使用情况披露机制如下：

（1）发行人定期报告披露

发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的 1-6 月结束之日起 2 个月内，分别向深交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。发行人将在定期报告中募集资金使用情况进行披露。

（2）受托管理事务报告披露

受托管理人将依据与发行人签署的《受托管理协议》中关于受托管理事务报告的约定，于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。受托管理人将根据《公司债券受托管理人执业行为准则》在受托管理事务报告中对发行人本期债券募集资金情况进行披露。

六、本期债券募集资金使用的监管隔离机制

发行人建立了募集资金监管隔离机制，并采取相应措施，确保募集资金用于披露的用途。具体如下：

发行人将为本期债券设立由受托管理人监督的偿债保障金专户和募集资金专户，两者为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。

发行人按照《管理办法》聘请兴业证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，签订了《受托管理协议》。根据《受托管理协议》第 4.3 条的约定，受托管理人将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。

同时，发行人已出具《关于公开发行公司债券募集资金使用的承诺》，确保募集资金用于核准的用途，主要包括：

“（1）本公司将审慎选择存放本次债券募集资金的商业银行，开设募集资金专项账户，并在募集资金到位后对其进行专项专户管理；

（2）本公司将与存放募集资金的商业银行及本次债券受托管理人签订三方监管协议；

（3）使用本次债券的募集资金时，本公司将严格履行申请和审批手续，按照核准的资金用途进行使用，并详细记录募集资金的支出及投入情况；

（4）本公司承诺不会将本次债券的募集资金转借给他人，并接受债券受托管理人的持续监督。

（5）本公司承诺本次债券募集资金不用于购置土地。”

七、本期债券前次募集资金使用情况

2019 年 3 月 19 日，深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行完毕，债券简称为“19 侨城 01”，债券代码为“112878”，实际发行规模 25 亿元。募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还于 2019 年 4 月 13 日回售的存续公司债券“16 侨城 01”。截至本募集说明书签署之日，19 侨城 01 已全部用于偿还存续公司债券“16 侨城 01”，与募集说明书中约定的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

第八节 债券持有人会议

如无特别说明，本次债券的《债券持有人会议规则》中的定义与解释均适用与本节。

为规范深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）公开发行公司债券（以下简称“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，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

一、债券持有人行使权利的形式

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债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。投资者认购本期债券视作同意发行人制定的债券持有人会议规则，债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的决议，对全体本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议作出后受让本次债券的持有人，下同）具有同等约束力。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、就发行人变更本次债券募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消本次债券募集说明书中的赎回条款、上调利率条款和回售条款；
- 2、当发行人未能按期支付本次债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、当发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人的提议作出决议；对行使债券持有人依据《公司法》、《企业破产法》等有关法律、法规享有的权利的方案作出决议；

4、对更换、解聘债券受托管理人作出决议；

5、对决定是否同意发行人与债券受托管理人修改《受托管理协议》或达成相关补充协议作出决议，变更内容不会对债券持有人权益造成重大影响的除外；

6、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

7、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有的权利的方案作出决议；

8、行使法律、法规、部门规章、规范性文件和《债券持有人会议规则》赋予债券持有人会议的其他职权。

对于《债券持有人会议规则》中规定的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的利益；对于其他事项，债券持有人应依据有关法律、法规、部门规章、规范性文件和本次债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

（二）债券持有人会议召集

1、本次债券存续期间，出现下列情形之一的，受托管理人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受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或者预计不能按期支付本次债券的本息；

（5）发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等重大变化；

(6) 增信主体、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有重大不利影响；

(7) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人向受托管理人书面提议召开；

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性；

(9) 发行人因进行重大债务或资产重组可能导致重大变化的；

(10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

其中，就上述第（4）项、第（5）项、第（6）项、第（8）项及第（9）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项或《债券持有人会议规则》第七条项下事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出召开债券持有人会议的通知。

3、发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人向受托管理人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明会议相关安排或者不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起十五个交易日内召开会议，但提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集或应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次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，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

4、债券持有人会议召集人应当依法根据《债券持有人会议规则》规定发出债券持有人会议通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人为债券持有人会议召集人；单独持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人；合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，合并发出召开该债券持有人会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人；发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

5、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的债券持有人（以下简称召集人）应当至少于债券持有人会议召开日前十个交易日按照监管部门规定的方式发布召开债券持有人会议的公告，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除外。

公告内容应包括但不限于下列事项：

- （1）债券发行情况；
- （2）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。持有人会议可以采用现场、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，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- （5）会议拟审议议案，会议通知中未包含的议案，应当不晚于债权登记日公告，债权登记日前未公告的议案不得提该次债券持有人会议审议；
- （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项；
- （7）债权登记日：债权登记日与会议召开日之间的间隔应当不超过五个交易日，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收市后的持有人名册为准；
- （8）委托事项。债券持有人委托他人参会的，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。

6、受托管理人可以根据相关规定或者《债券持有人会议规则》约定简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

7、于债权登记日在证券登记机构托管名册上登记的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

8、债券持有人会议原则上应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

（三）债券持有人会议议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《上市规则》、深圳证券交易所其他相关规定及《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。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第六条和第七条的规定决定。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当及时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。

发行人、受托管理人、单独或合计持有本次债券总额 10% 以上有表决权的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。

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。

除上述规定外，召集人在发出债券持有人会议通知公告后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第六条和第七条规定要求的提案不得进行表决和/或决议。

3、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，也可以委托代理人代为出席并表决。债券持有人或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。

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、误导或者有有偿方式征集。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授权委托书。

4、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除外）。若债券持有人为发行人、持有发行人百分之十以上股份的股东或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

5、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。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信主体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问询。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

经会议召集人同意，发行人聘请的会计师事务所会计师、法规另有规定或会议召集人同意的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。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡或适用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本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权和/或表决权的范围；
- （3）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。

授权委托书应当注明：如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。

7、召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次未偿还债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表主持。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 1 名债券持有人（或债券持有人的代理人）担任会议主持并主持会议；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持，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券张数最多的债券持有人（或其代理人）主持会议。

3、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

4、会议召集人应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和出席会议代理人的名称（或姓名）及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券张数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

（五）债券持有人会议表决、决议及会议记录

1、向债券持有人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（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

2、债券持有人会议通知载明的各项议案应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，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。

债券持有人会议不得就未经通知的议案进行表决。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议案，不得在本次会议上进行表决。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

4、债券持有人会议设监票人两人，负责债券持有人会议计票和监票。会议主持人应主持推荐本次债券持有人会议的监票人，监票人由出席本次债券持有人会议的债券持有人担任。

每一审议事项的表决投票，应当由监票人、1 名债券受托管理人代表和 1 名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

5、会议主持人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。

6、会议主持人如果对决议的表决结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。

8、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。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。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

9、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、召集人名称或姓名；
- (2) 会议主席、出席及列席会议的人员和监票人的姓名以及会议议程；
- (3) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占发行人本次债券总张数的比例；
- (4) 对每一拟审议事项的审议经过、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) 法律、法规、部门规章和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议应当由律师见证。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。

11、债券持有人书面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。债券持有人会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议

的代理人的授权委托书等会议文件资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。债券受托管理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

12、召集人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，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时向全体债券持有人通报。

13、债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日按照监管部门规定的形式披露会议决议公告，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。

14、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。

会议决议内容需要发行人等相关方进一步配合实施的，受托管理人应当按照决议要求及时告知发行人等相关方。发行人等相关方应当及时回复，并及时披露回复情况。

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。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请兴业证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《受托管理协议》。

债券持有人认购本次债券视作同意兴业证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《受托管理协议》全文。《受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

公司名称：兴业证券股份有限公司

注册地址：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人：张慧芳、张宁

电话：010-50911206

传真：010-50911200

邮政编码：100033

二、受托管理协议的主要内容

（一）受托管理事项

为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任兴业证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，并同意接受兴业证券股份有限公司的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用《受托管理协议》

在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、《募集说明书》、《受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当依据有关法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次公司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、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，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。

发行人的控股股东、实际控制人及相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，并严格履行所作出的承诺。

4、本次债券存续期限内，发生以下任何事项，发行人应当在二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）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人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）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人减资、合并、分立、分拆、解散、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人涉及重大诉讼、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；

（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）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（13）发行人或其董事、监事、高级管理人员重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（14）发行人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；

（15）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（16）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（17）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、深圳证券交易所要求的其他事项；

（18）发行人拟变更《募集说明书》的约定；

（19）发行人不能按期支付本息；

（20）发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（21）发行人提出债务重组方案的；

（22）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（23）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发生上述事件，或者存在关于发行人及债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《深圳证券交易所公司债券

上市规则》及深圳证券交易所其他规定，及时向深圳证券交易所报告并按照规定的内容与格式披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

发行人已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。发行人受到重大行政处罚、被采取行政监管措施或者受到纪律处分的，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取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人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。

7、发行人在本次债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）发行人应当制定债券还本付息管理制度（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等），安排专人负责债券还本付息事项。发行人应当将债券还本付息负责人员姓名及联系方式书面告知受托管理人；

（2）发行人应当提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务。本次债券设置偿债保障金专项账户的，发行人应严格按照专项账户监管协议约定的偿债保障金提取的起止时间、提取频度、提取金额落实偿债保障金提取事宜。发行人应在本次债券还本付息日（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）前 20 个工作日，根据《受托管理协议》附件一的格式及内容向受托管理人提供《偿债资金安排情况说明表》，明确说明发行人还本付息安排及偿债资金落实情况；

（3）发行人应当按照法律、法规和规则、《募集说明书》和《受托管理协议》的规定和约定履行信息披露义务，及时披露包括《受托管理协议》第 3.4 条约定的事项以及其他可能影响发行人偿债能力及还本付息的风险事项；

（4）发行人应当采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）发行人应当配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。发行人应当接受并积极配合受托管理人开展风险排查，及时提供相关资料，如实说明相关情况；

(6) 法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

8、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《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并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。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- (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。

10、发行人应对受托管理人履行《受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当根据《受托管理协议》第 4.18 条的规定向受托管理人支付本次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。

14、发行人应当履行《受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

(三) 受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发

行人履行《募集说明书》及《受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注和调查了解发行人和保证人的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《受托管理协议》第 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。在募集资金到位后一个月内，受托管理人应与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本次债券存续期内，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。

4、受托管理人应当督促发行人在《募集说明书》中披露《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并将受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他按中国证监会、中国证券业协会和深圳证券交易所要求需要向债券持有人披露的重大事项，通过深圳证券交易所指定的信息披露网站等监管部门规定的方式向债券持有人披露。

5、受托管理人应当每半年对发行人进行回访，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，出具受托管理事务报告。

6、出现《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，受托管理人应当询问发行人或者保证人，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、受托管理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行如下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对本次债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类）。受托管理人可根据本次债券风险分类情况，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式组织对本次债券信用风险状况程度进行排查；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）协调、督促发行人、增信机构等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件。受托管理人应当督促发行人、增信机构制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形；在债券信用风险化解和处置预案制定及实施过程中，受托管理人应与发行人及增信机构加强沟通，密切协作，充分征求各利益相关方的意见，并根据利益相关方的意见以及风险化解或处置工作的进展情况及时调整和完善预案；债券信用风险化解和处置预案涉及需要召开债券持有人会议事项的，受托管理人应当按照相关规定或约定及时召开债券持有人会议，并履行相应的信息披露义务；

（6）根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

（7）法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督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。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所

有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。

10、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《受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

受托管理人履行受托管理人职责依法申请法定机关采取财产保全措施产生的费用应由发行人承担。受托管理人可以要求发行人为申请财产保全措施提供担保，发行人应予以配合。若发行人不予配合，受托管理人可以召集债券持有人会议，要求债券持有人提供担保。

11、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本次债券设定增信措施的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、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，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、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公司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。

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、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；

(3) 妥善安排除债券正常到期兑付外被终止上市后，债券登记、托管及转让等事项；

(4) 持续督导发行人履行还本付息义务及有关承诺；

(5) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《上市规则》、深圳证券交易所其他相关规定等规定的其他职责。

17、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、受托管理人有权依据《受托管理协议》的规定获得受托管理报酬，受托管理人应当获得的受托管理报酬已经包含在双方签署的《深圳华侨城股份有限公司 2018 年公司债券承销协议》项下的承销费用之中，于本次债券发行期限届满后的第二个工作日从募集款中一次性扣除，受托管理人不再单独向发行人收取。

受托管理人为履行受托管理职责发生的相关费用，由发行人负担。

（四）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 受托管理人未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 受托管理人提出书面辞职；
- (4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人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之日之后第十五个工作日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利

和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（五）利益冲突的风险防范机制

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：

（一）受托管理人或受托管理人通过代理人，参与各类投资银行业务活动时，可能会与受托管理人履行《受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突；

（二）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候：（1）向任何其他客户提供服务；（2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或（3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的第三方的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

2、针对《受托管理协议》6.1 条约定的利益冲突情形，受托管理人已按照监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

（一）受托管理人承担《受托管理协议》职责的雇员不受利益冲突的影响；

（二）受托管理人承担《受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《受托管理协议》无关的任何其他人；

（三）相关保密信息不被受托管理人用于《受托管理协议》之外的其他目的；

（四）防止与《受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人或受托管理人任何一方违反《受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿并使其免受损失。

（六）违约责任

1、《受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、《募集说明书》及《受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《受托管理协议》项下的债券违约事件：

①在本次债券到期、加速清偿或回售时，发行人未能偿付到期应付本金；

②发行人未能偿付本次债券的到期利息，且该违约持续超过三十日仍未解除；

③发行人出售其全部或实质性的资产，以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

④发行人不履行或违反《受托管理协议》项下的任何承诺（上述①到③项违约情形除外）将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次债券中单独每期末偿还债券本金总额百分之三十以上的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未解除；

⑤在本次债券存续期间内，本次债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起三十个工作日内提供受托管理人认可的新担保人为本次债券提供担保；

⑥发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

⑦在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（2）如果《受托管理协议》下的债券违约事件发生且一直持续三十个连续工作日仍未解除，按照债券持有人会议规则的相关条款规定，有表决权的本次债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人和受托管理人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息立即到期。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，债券持有人会议可通过决议豁免发行人的违约行为，并取消加速清偿的决定：

①向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：1) 债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；2) 所有迟付的利息；3) 所有到期应付的本金；4) 适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；

或②相关的违约事件已得到救济或被豁免；

或③债券持有人会议同意的其他措施。

(3) 如果发生《受托管理协议》第 10.2 条约定的债券违约事件且自该债券违约事件发生之日起持续三十个工作日仍未消除，受托管理人可自行，或根据债券持有人会议的指示，采取可行的法律救济方式收回未偿还的本次债券本金和/或利息，或强制发行人履行《受托管理协议》或本次债券项下的义务。

三、受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。因故无法按时披露的，应当对外披露年度受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及影响。

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、募集资金使用的核查情况；

(4) 发行人偿债能力分析；

(5) 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与有效性分析以及公司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《受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）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。

3、公司债券存续期内，出现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、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，以及受托管理人与发行人发生债权债务等利害关系，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十七）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人应当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，说明事项情况、产生的影响以及受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。相关重大事项及受托管理人采取的应对措施还应在受托管理事务年度报告中予以披露。

4、受托管理人应当按照规定或约定，及时就债券信用风险管理过程中发现的重大事项披露临时受托管理事务报告，重点说明相关重大事项及其对投资者权益的具体影响，以及已采取、拟采取的投资者保护措施。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人关于公司符合公开发行公司债券的声明

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。

发行人法定代表人签名：

段光亮



2021 年 1 月 4 日

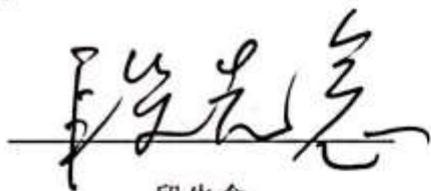
深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签章页)

董事签名：

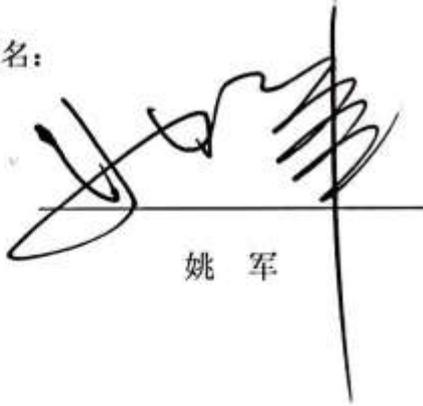


段先念



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签章页)

董事签名：

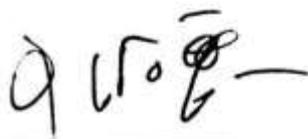


姚 军



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签章页)

董事签名：



王晓雯



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签章页)

董事签名：



王一江



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签章页)

董事签名：



沙振权



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签章页)

董事签名：



宋 丁



（本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签章页）

董事签名：



张钰明



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之监事签章页)

监事签名：



陈跃华



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之监事签章页)

监事签名：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '潘风文', written over a horizontal line.

潘风文



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之监事签章页)

监事签名：

吴飞

吴 飞



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之高级管理人员签章页)

高级管理人员签名：



王晓雯



（本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之高级管理人员签章页）

高级管理人员签名：



杨 杰



（本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之高级管理人员签章页）

高级管理人员签名：



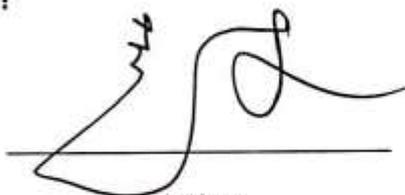
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Zhang Dafan', written over a horizontal line.

张大帆



（本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之高级管理人员签章页）

高级管理人员签名：

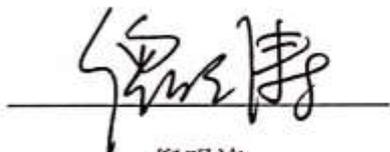


袁静平



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之高级管理人员签章页)

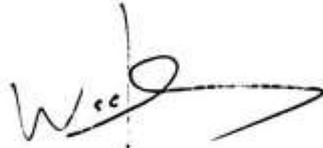
高级管理人员签名：


倪明涛



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之高级管理人员签章页)

高级管理人员签名：



关 山



(本页无正文，为《深圳华侨城股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员声明》之高级管理人员签章页)

高级管理人员签名：



冯文红



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。

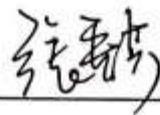
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

法定代表人：



杨华辉

项目负责人：



张慧芳

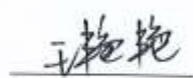


主承销商声明

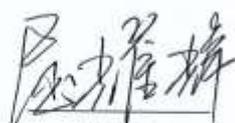
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：



王艳艳



屈耀辉



朱军

法定代表人或授权代表（签字）：



马尧



中信证券股份有限公司

2021年1月4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

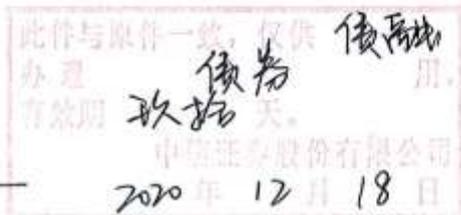
2020年3月1日



被授权人

马尧

马尧（身份证【320122197202260012】）



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。

项目负责人（签字）：孙雄飞
孙雄飞

公司法定代表人或授权代表（签字）：李峰
李峰

中泰证券股份有限公司（公章）
2021年1月4日
3701037100167

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。

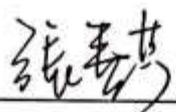
本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

法定代表人：



杨华辉

项目负责人：



张慧芳



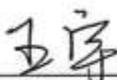
发行人律师声明

本所及签字的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。本所及签字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：


顾功耘

经办律师：


王宇


李鸣晗


上海市锦天城律师事务所

2020 年 12 月 18 日

关于【公开发行公司债券募集说明书】 引用审计报告的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读【深圳华侨城股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书】(以下简称“【债券募集说明书】”), 确认【债券募集说明书】中引用的经审计的财务报表的内容, 与本所出具的审计报告(报告编号: 瑞华审字[2018]44040009号、瑞华审字[2019]44040003号)的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对深圳华侨城股份有限公司在【债券募集说明书】中引用的本所出具的上述报告的内容无异议, 确认【债券募集说明书】不致因完整地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供深圳华侨城股份有限公司本次向深圳证券交易所及中国证券监督管理委员会申请公开发行公司债券使用; 未经本所书面同意, 不得作其他用途使用。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)



会计师事务所负责人: 

刘贵彬

中国注册会计师: 刘剑华

(已离职)

中国注册会计师: 申玲芝

(已离职)

2020年12月18日

离职说明

本机构出具的深圳华侨城股份有限公司 2017 年度审计报告（瑞华审字[2018]44040009 号）和 2018 年度审计报告（瑞华审字[2019]44040003 号）之签字注册会计师刘剑华（证书编号：440300011140），签字注册会计师申玲芝（证书编号：110101300689），已办理了离职手续，不再担任本机构的注册会计师。

特此说明。

会计师事务所负责人（签字）：



刘贵彬

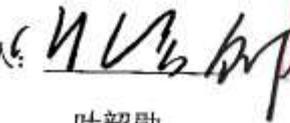
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 2 月 8 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读【深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书】（以下简称“债券募集说明书”），确认债券募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在债券募集说明书中所引用的本所出具的审计报告号为 XYZH/2020GZA50017 的财务报告的内容无异议，确认债券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。

会计师事务所负责人：



叶韶勋

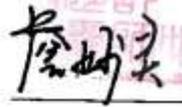


经办注册会计师：



罗玉成





詹妙灵



信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



年 1 月 4 日

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。

资信评级机构负责人：



资信评级人员：



联合资信评估股份有限公司

2021 年 1 月 4 日



第十一节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

（一）深圳华侨城股份有限公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度经审计的财务报告、2020 年 1-9 月未经审计财务报表；

（二）主承销商核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）深圳华侨城股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则；

（六）深圳华侨城股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议；

（七）中国证监会核准本次发行的文件；

（八）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至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，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅本募集说明书及摘要。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及其摘要、上述备查文件，或访问深交所的（<http://www.szse.cn>）查阅本期债券募集说明书。

（二）查阅地点

发行人：深圳华侨城股份有限公司

办公地址：广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼

法定代表人：段先念

联系人：卓素娟

电话：0755-2690 9069

传真：0755-2660 0936

邮政编码：518053

牵头主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

办公地址：北京市西城区锦什坊街 35 号 601 室

联系人：浦航、张慧芳、张宁、陈思齐

联系电话：010-5091 1206

传真：010-5091 1200

邮政编码：100033