

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券  
（面向专业投资者）  
（第一期）  
募集说明书

发行人：



广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
（住所：广州市番禺区南村镇员岗村广州雅居乐花园会所）

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：



（住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层）



联席主承销商：



（住所：上海市静安区南京西路 768 号国  
泰君安大厦）



（住所：无锡市滨湖区金融一街 10 号无锡金  
融中心 5 层 03、04 及 05 部分）

签署日期：2021 年 3 月

## 声 明

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

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

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资料真实、完整。

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

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

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

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及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。中国证监会对公司债券发行的注册，证券交易所出具同意公司债券发行上市的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

发行人特别提醒投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本募集说明书相关章节。

一、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。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

二、本期债券为面向专业投资者公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让。本期债券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，发行人无法保证本期债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

三、发行人目前资产质量良好。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

四、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体评级为 AA，评级展望为稳定。本期债券评级为 AAA。

五、本期债券由发行人母公司雅居乐集团控股有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。经中诚信国际综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA，说明本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券的存续期内，发行人所处的宏观环境、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、发行人进行投资建设以及经营的资金除自有资本金外，主要来自银行借款，发行人对外融资形成大量以中长期为主的有息债务。近三年及一期，发行人资产负债率分别为 80.18%、86.51%、85.66%和 83.00%，扣除预收款项的资产负债率分别为 76.60%、83.96%、78.30%和 67.97%。截至 2020 年 9 月末，发行人全部有息债务合计 2,519,136.43 万元，占总负债的比例为 24.39%，其中短期借款 60,000.00 万元，一年内到期的非流动负债 385,266.93 万元，长期借款 1,924,272.25 万元，应付债券 149,597.25 万元，有息债务规模较大，债务负担较重。如果发行人的自有资金不能满足其业务发展的需要，则可能需要更多地依靠外部融资来弥补，导致未来的负债规模扩大，从而可能对发行人的偿债能力产生一定影响。

八、截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款余额为 2,930,034.08 万元，占本期末总资产的比例为 23.54%，占比较大，主要是应收关联方款项。如果其他应收款无法按期足额收回或发生坏账损失，发行人资产质量及财务状况将受到不利影响，进而影响本期债券的偿付。

九、截至 2020 年 9 月末，发行人及发行人合并报表范围内子公司资产受限规模为 292.08 亿元，占总资产比例为 23.47%，其中受限货币资金合计 32.02 亿元，受限存货合计 260.06 亿元。发行人受限资产规模较大，较大的受限资产规模将影响公司未来继续以资产抵、质押的方式进行债务融资的能力。若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将会对公司正常生产经营活动产生不利影响，进而影响公司的偿债能力。

十、截至 2020 年 9 月末，发行人全口径土地储备面积约 2,385.70 万平方米，权益口径土地储备面积约 1,404.10 万平方米，其中一、二线城市土地储备合计占比为 34.81%；三线及以下城市土地储备占比为 65.19%。担保人雅居乐控股全口径土地储备建筑面积为 5,303 万平方米，权益土地储备建筑面积 3,870.22 万平方米，其中，一、二线城市土地储备合计占比为 27.88%；三线及以下城市土地储备占比为 71.36%。发行人和担保人的土地储备主要集中在三线及以下城市，如果未来三线及以下城市政策或市场情况发生变化，可能对发行人的偿债能力和担保人的代偿能力产生不利影响。

十一、由于发行人所从事的房地产开发业务属于资本密集型行业，对资金需求较高。随着经营规模的扩大，公司未来资本支出规模较大。

十二、根据 2020 年 12 月 24 日发行人与本次债券担保人、发行人控股股东雅居乐控股若干附属公司与中国平安保险（集团）股份有限公司（股票代码：601318）（以下简称“平安”）若干附属公司订立的合作备忘录 / 合作协议（以下简称“合作文据”），平安将入股雅居乐集团位于海南、中山、扬州、清远、天津、郑州、惠州等地的 7 个住宅和产业小镇项目，并将支付约人民币 70.51 亿元作为收购股权或贷款的诚意金。发行人合并范围内的中山市海德房地产开发有限公司、广东新美居房地产发展有限公司、天津雅逸房地产开发有限公司、惠州市仲元实业有限公司四家子公司将会有部分股权转让给平安 3 家间接非全资附属公司，分别为深圳安创投资管理有限公司、桐乡市安豪投资管理有限公司及深圳市盛钧投资管理有限公司。

本次交易完成后，担保人和发行人的资产负债结构和经营状况可能出现较大变化，提请投资者进行关注。

十三、凡通过购买、认购或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的约定。

十四、根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本期债券仅面向专业投资者公开发行，公众投资者不得参与发行认购，本期债券挂牌转让后

将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十五、发行人的控股股东、实际控制人以及董事、监事及高级管理人员关于房地产业务合规性的承诺如下：

“报告期内番禺雅居乐不存在《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号）、《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）、《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）、《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）和《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）等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为，不存在被相关部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。”

为进一步保护发行人及投资者的利益并积极稳妥地推进公司公开发行公司债券相关事项，发行人股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员承诺：

“如公司因存在未披露的土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，并因此给公司和投资者造成损失的，将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。”

## 目 录

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 声 明 .....                                      | 2  |
| 重大事项提示 .....                                   | 4  |
| 目 录 .....                                      | 8  |
| 释义 .....                                       | 11 |
| 第一节 发行概况 .....                                 | 14 |
| 一、本期债券的核准情况及核准规模 .....                         | 14 |
| 二、本期债券发行的基本情况及发行条款 .....                       | 14 |
| 三、本期债券发行及挂牌转让安排 .....                          | 18 |
| 四、本期债券发行的有关机构 .....                            | 18 |
| 五、认购人承诺 .....                                  | 21 |
| 六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....                  | 22 |
| 第二节 风险因素 .....                                 | 23 |
| 一、本期债券的投资风险 .....                              | 23 |
| 二、发行人的相关风险 .....                               | 24 |
| 第三节 发行人及本期债券的资信状况 .....                        | 35 |
| 一、本期债券的信用评级情况 .....                            | 35 |
| 二、信用评级情况的主要事项 .....                            | 35 |
| 三、发行人的资信情况 .....                               | 37 |
| 第四节 增信机制 .....                                 | 40 |
| 一、保证人的基本情况 .....                               | 40 |
| 二、担保函的主要内容 .....                               | 50 |
| 三、发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系 .....         | 52 |
| 四、担保的履约 .....                                  | 52 |
| 五、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排 .....              | 54 |
| 第五节 偿债计划及其他保障措施 .....                          | 56 |
| 一、偿债计划 .....                                   | 56 |
| 二、偿债资金来源 .....                                 | 57 |
| 三、偿债应急保障措施 .....                               | 57 |
| 四、偿债保障措施 .....                                 | 57 |
| 五、担保人境外评级调整、跨境担保以及毛利率下滑等风险情况的应对措施及偿债保障分析 ..... | 60 |
| 六、发行人违约责任及解决措施 .....                           | 62 |

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| <b>第六节 发行人基本情况</b>          | <b>63</b>  |
| 一、公司基本情况                    | 63         |
| 二、公司历史沿革情况                  | 63         |
| 三、重大资产重组情况                  | 72         |
| 四、对其他企业的重要权益投资情况            | 75         |
| 五、股权结构、控股股东和实际控制人情况         | 89         |
| 六、发行人董事、监事、高级管理人员及员工情况      | 93         |
| 七、发行人主要业务情况                 | 98         |
| 八、发行人治理结构及其运行情况             | 151        |
| 九、发行人关联交易情况                 | 158        |
| 十、发行人主要内部控制制度建立及运行情况        | 169        |
| 十一、发行人信息披露及投资者关系管理情况        | 171        |
| <b>第七节 财务会计信息</b>           | <b>172</b> |
| 一、最近三年及一期的财务报表              | 172        |
| 二、发行人合并报表范围的变化              | 179        |
| 三、最近三年及一期主要财务指标             | 184        |
| 四、管理层讨论与分析                  | 185        |
| 五、有息债务情况                    | 216        |
| 六、本次债券发行后公司资产负债结构的变化        | 217        |
| 七、资产抵押、质押、其他被限制处置事项         | 218        |
| 八、其他重要事项                    | 220        |
| <b>第八节 募集资金运用</b>           | <b>225</b> |
| 一、本次债券募集资金数额                | 225        |
| 二、本次债券募集资金使用计划              | 225        |
| 三、募集资金的现金管理                 | 225        |
| 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施   | 225        |
| 五、本次债券募集资金专项账户管理安排          | 225        |
| 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响         | 225        |
| 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺          | 226        |
| <b>第九节 债券持有人会议</b>          | <b>227</b> |
| 一、债券持有人行使权利的形式              | 227        |
| 二、债券持有人会议规则的主要条款            | 227        |
| <b>第十节 债券受托管理人</b>          | <b>239</b> |
| 一、债券受托管理人                   | 239        |
| 二、债券受托管理协议主要内容              | 239        |
| <b>第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明</b> | <b>251</b> |
| <b>第十二节 备查文件</b>            | <b>267</b> |
| 一、备查文件                      | 267        |

二、查阅地点 .....267

## 释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 一、普通词汇            |   |                                                            |
|-------------------|---|------------------------------------------------------------|
| 发行人、公司            | 指 | 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司                                           |
| 担保人、母公司、雅居乐控股     | 指 | 雅居乐集团控股有限公司 Agile Group Holdings Limited                   |
| 雅居乐集团             | 指 | 雅居乐集团控股有限公司及其附属公司                                          |
| 本次债券              | 指 | 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）                   |
| 本次发行              | 指 | 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）的发行                |
| 本期债券              | 指 | 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）              |
| 本期发行              | 指 | 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）的发行           |
| 募集说明书             | 指 | 《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）债券募集说明书》     |
| 中国证监会             | 指 | 中国证券监督管理委员会                                                |
| 上交所、交易所           | 指 | 上海证券交易所                                                    |
| 协会                | 指 | 中国证券业协会                                                    |
| 证券登记机构            | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司                                        |
| 牵头主承销商、受托管理人、申万宏源 | 指 | 申万宏源证券有限公司                                                 |
| 联席主承销商、国泰君安       | 指 | 国泰君安证券股份有限公司                                               |
| 联席主承销商、华英证券       |   | 华英证券有限责任公司                                                 |
| 会计师事务所            | 指 | 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）                                       |
| 发行人律师、律师事务所       | 指 | 北京市竞天公诚律师事务所                                               |
| 评级机构、中诚信国际        | 指 | 中诚信国际信用评级有限责任公司                                            |
| 债券持有人             | 指 | 根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者                            |
| 《债券受托管理协议》        | 指 | 《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》                    |
| 《债券持有人会议规则》       | 指 | 《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2020 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》                 |
| 《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》                                            |
| 《公司章程》            | 指 | 《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》                                       |
| 公司董事会             | 指 | 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事会                                        |
| 近三年及一期、报告期        | 指 | 2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年 1-9 月                       |
| 近三年及一期末           | 指 | 2017 年末、2018 年末、2019 年末、2020 年 9 月末                        |
| 工作日               | 指 | 上海证券交易所交易日                                                 |
| 法定及政府指定节假日或休息日    | 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省的法定节假日和/或休息日） |

|                                        |   |                                                                                              |
|----------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 元/万元/亿元                                | 指 | 如无特别说明，指人民币元/万元/亿元                                                                           |
| 二、公司简称                                 |   |                                                                                              |
| 香港雅居乐                                  | 指 | 香港雅居乐国际有限公司                                                                                  |
| 明诚控股                                   | 指 | 明诚控股(BVI)有限公司（Mexon Holdings (BVI) Limited）<br>（曾用名：明诚控股有限公司（Mexon Holdings Limited））        |
| 南海雅臻                                   | 指 | 佛山市南海雅臻贸易有限公司                                                                                |
| 陞美投资                                   | 指 | 陞美（番禺）投资有限公司（Maxsino (Panyu) Investments Limited）（曾用名：陞美投资有限公司（Maxsino Investments Limited）） |
| Top Coast Investment Limited、Top Coast | 指 | 由陈氏家族信托之受托人富丰投资有限公司持有                                                                        |
| 陈氏家族                                   | 指 | 陈卓林、陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜、陈卓南及陆倩芳                                                                      |
| 穆迪                                     | 指 | 国际评级机构穆迪公司                                                                                   |
| 标准普尔                                   | 指 | 国际评级机构标准普尔公司                                                                                 |

本募集说明书中，部分合计数与所列数值总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、本期债券的核准情况及核准规模

2020 年 11 月 24 日，发行人董事会审议通过了《关于公司公开发行公司债券方案的议案》，并形成《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司关于公开发行公司债券的董事会决议》。董事会决议符合《公司法》和《公司章程》的规定，董事会决议有效。

公司股东会于 2020 年 11 月 24 日出具《勇富集团有限公司关于同意<广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2020 年公开发行公司债券方案的议案>的批复》，股东会同意发行人公开发行不超过 82.47 亿元（含 82.47 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2021 年 3 月 24 日印发的“[2021]904 号”批复核准，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 70.00 亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。本次债券发行自中国证监会核准发行之日起二十四个月内完成。

### 二、本期债券发行的基本情况及发行条款

（一）发行主体：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司。

（二）债券名称：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）。

（三）发行规模：本期发行的公司债券总额不超过人民币 14.50 亿元（含 14.50 亿元）。

（四）票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

（五）债券期限：本期债券的期限为 3 年（附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权及第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

（六）债券利率或其确定方式：本期债券的最终票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券的票面利率在存续期内前 1 年固定不变，在存续期的第 1 年

末，发行人可选择调整票面利率，存续期第 2 年票面利率为存续期第 1 年票面利率年利率加/减发行人调整的基点；在存续期的第 2 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期第 3 年票面利率为存续期第 2 年票面利率年利率加/减发行人调整的基点

（七） 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 1 年末调整本期债券第 2 年的票面利率；发行人将于第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，若发行人未行使票面利率调整选择权，则第 2 年票面利率仍维持第 1 年的票面利率不变；发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券第 3 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，若发行人未行使票面利率调整选择权，则第 3 年票面利率仍维持第 2 年的票面利率不变。

（八） 投资者回售选择权：对于本期债券，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的第 1 个计息年度付息日和第 2 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（九） 回售登记期：对于本期债券，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 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报是否可撤销详见发行人于第 1 个计息年度付息日和第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日披露的回售实施办法的公告，回售申报经最终确认后相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本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。

（十） 还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。

（十一） 债券形式：实名制记账式公司债券。专业投资者认购的本次债券

在债券登记机构开立的托管账户托管。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行的债券的转让、质押。

（十二） 起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 9 日。

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

（十四） 付息日：本期债券的付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 9 日；若投资者在存续期的第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年 4 月 9 日；若投资者在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 4 月 9 日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

（十五） 到期日：本期债券的到期日为 2024 年 4 月 9 日；若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 4 月 9 日；若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 4 月 9 日。

（十六） 兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为 2024 年 4 月 9 日之前的第 1 个交易日；若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2022 年 4 月 9 日之前的第 1 个交易日；若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为 2023 年 4 月 9 日之前的第 1 个交易日。

（十七） 兑付日期：本期债券的兑付日期为 2024 年 4 月 9 日；若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 4 月 9 日；若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 9 日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

（十八） 计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 4 月 9 日至 2024 年 4

月 8 日；若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 4 月 9 日至 2022 年 4 月 8 日；若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 4 月 9 日至 2023 年 4 月 8 日。

（十九） 还本付息方式及支付金额：本次债券采用单利按年计息，不计复利。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

（二十） 发行对象及发行方式：本次债券的发行对象为《中华人民共和国证券法（2020 年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。

（二十一） 募集资金专项账户：发行人将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立本次债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二十二） 担保方式：本期债券由雅居乐控股提供不可撤销连带责任担保。

（二十三） 评级安排：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体评级为 AA，评级展望为稳定。本期债券评级为 AAA。

（二十四） 牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

（二十五） 联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司、华英证券有限责任公司。

（二十六） 向公司股东配售的安排：本次公司债券不向公司股东优先配售。

（二十七） 承销方式：主承销商余额包销。

（二十八） 上市安排：本期债券发行完成后将申请在上海证券交易所上

市。

（二十九） 募集资金用途：本次债券募集资金，扣除发行费用后拟用于偿还发行人于 2021 年到期的公司债券“16 番雅债”，由于“16 番雅债”到期时间早于本期债券发行时间，发行人已自筹资金偿还到期债券，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。

（三十） 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自行承担。

### 三、本期债券发行及挂牌转让安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于上市的申请，具体上市时间将另行公告。

### 四、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

法定代表人：张海明

住所：广州市番禺区南村镇员岗村广州雅居乐花园会所

联系地址：广州市番禺区南村镇草堂村 88 号剑桥郡国际文化中心 3 楼

联系电话：13533802933

联系人：植志能

#### （二）主承销商

##### 1、牵头主承销商：申万宏源证券有限公司

法定代表人：杨玉成

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

电话：021-33389706

传真：021-33389706

经办人员：段亚平、张胜寒、万辰星

## **2、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

法定代表人：贺青

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

电话：021-38677397

传真：021-50873521

经办人员：徐磊、周迪、裴佳骏、郝羿普

## **3、联席主承销商：华英证券有限责任公司**

法定代表人：姚志勇

住所：无锡市滨湖区金融一街 10 号无锡金融中心 5 层 03、04 及 05 部分

电话：0510-85200510

传真：0510-85203300

经办人员：李一鸣、许晴飞

## **（三）债券担保人：雅居乐集团控股有限公司**

授权代表：陈卓林

中国主要办事处：中国广东省广州市天河区珠江新城华夏路 26 号雅居乐中心 33 楼

香港主要营业地址：香港皇后大道东 1 号太古广场 3 期 18 楼

电话：00852-28473383

传真：00852-27808822

经办人员：胡志军、吴绍静、胡文慧、郑晓

## **（四）其他机构**

### **1、评级公司：中诚信国际信用评级有限责任公司**

负责人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

电话：010-66428877

传真：010-66426100

经办人员：应治亚、李昂

**2、律师事务所：北京市竞天公诚律师事务所**

负责人：赵洋

住所：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层

电话：010-58091000

传真：010-58091100

经办人员：赵利娜、孙晨

**3、会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：李丹

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507  
单元 01 室

联系电话：020-38192308

传真：020-38192100

经办人员：林宇鹏、谢素梅

**4、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司**

法定代表人：杨玉成

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

办公地址：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸大厦 39 楼

联系人：万辰星

电话：021-33389706

传真：021-33389706

**5、募集资金专项账户开户银行：中国民生银行股份有限公司广州分行**

负责人：杨济生

营业场所：广州市天河区猎德大道 68 号民生大厦

联系人：董佳

联系电话：020-38384113

传真：020-38380494

**6、申请挂牌转让交易所：上海证券交易所**

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

**7、公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

负责人：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-68870172

**五、认购人承诺**

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所挂牌转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）投资者认购本期债券视作同意申万宏源作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）投资者认购本期债券视作同意发行人与债券受托管理人为本次债券共同制定的《债券持有人会议规则》。

## **六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系**

截至本募集说明书签署日，发行人与本期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等实质性利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎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

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。由于本期债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期公司债券由监管部门批准的证券登记机构负责托管、登记及结算工作，发行结束后，公司将积极申请本期公司债券在上交所上市。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，发行人无法保证债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，导致发行人不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

#### （四）担保风险

本期债券由雅居乐控股提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。雅居乐控股（股份代号：3383）是中国最具规模的全国综合性房地产开发商之一，是香港联交所主板上市公司，资信状况良好。若不考虑本期债券的担保，截至 2020 年 6 月末，累计对外担保金额约为 597.75 亿元，占总权益的 83.44%。截至 2020 年 6 月末，担保人有息负债余额为 989.40 亿元，未来 1-2 年内需偿付的有

息负债余额占比为 77.44%，短期偿债压力较大。存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为本期债券本息的兑付承担连带责任的能力也将受到不利影响，从而可能使投资者承受一定的担保风险。

2020 年 4 月 3 日，穆迪公司将雅居乐控股的评级展望从稳定调整为负面；2020 年 4 月 9 日，标准普尔公司将雅居乐控股的评级展望从稳定调整为负面。信用评级的下调可能对雅居乐控股的再融资产生一定不利影响。

本期债券的保证担保属于跨境担保。目前我国的外汇管理规定中未对上述类型的跨境担保的登记备案做出相应的规范管理。若担保履约时跨境资金无法回流至境内，可能导致保证人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

#### （五）本期债券特有风险

发行人将于本期债券到期日前设立专项偿债账户，按计划将偿付资金逐步划入专项偿债账户作为本期债券的偿付保障。若因政策环境或发行人经营情况发生重大不利变化，导致发行人无法及时、足额将偿付资金划入专项偿债账户，将可能影响本期债券的按期兑付。

#### （六）资信风险

近三年及一期与主要客户及供应商发生业务往来时，发行人未曾有严重违约情况发生。在未来的业务经营过程中，发行人仍将秉承诚实守信原则，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，若因其他任何客观原因导致发行人资信状况发生重大不利变化，将可能导致本期债券持有人面临发行人的资信风险。

### 二、发行人的相关风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率较高的风险

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司的负债总额分别为 2,721,377.74 万元、4,179,376.94 万元、4,874,218.41 万元和 10,330,312.60 万元，公司的资产

负债率（合并报表口径）分别为 80.18%、86.51%、85.66%和 83.00%，剔除预收款项后发行人的资产负债率分别为 76.60%、83.96%、78.30%和 67.97%。尽管发行人最近一期资产负债率呈下降趋势，但是公司的负债总额较大，这主要系房地产行业属于资金密集型行业，伴随着公司近年来项目开发建设及结转收入成本，相应的长期借款、应付账款、预收账款和其他应付款等增加幅度较大。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

## 2、其他应收款规模较大的风险

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应收款金额分别为 1,089,515.10 万元、1,771,962.79 万元、1,267,847.72 万元和 2,930,034.08 万元，占各期末总资产的比重分别为 32.10%、36.68%、22.28%和 23.54%，占比较高，主要为应收关联方款项、应收少数股东借款及应收第三方往来款等。

报告期内，发行人的关联方往来款交易遵照雅居乐控股制定的《香港上市规则持续合规操作程序》、公司相关制度审批规程和操作流程等包含关联交易管理的制度，同一控制下的其他应收款偿还风险较小，但如果未来房地产政策、宏观经济发生不利变化或者货币资金环境趋紧等因素导致其他应收款的关联方财务状况恶化，其他应收款的回收难度加大，将对本公司的经营及业绩水平造成不利影响。

## 3、预收款项的风险

根据公司的会计政策，房地产销售收入于物业的风险及报酬转移给买家时，即相关物业建筑工程完成及物业已交付给买家，且已合理确定可收回有关应收款项时确认，未达到收入确认条件前，公司收取客户的房款计入预收款项科目。截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预收账款期末余额分别为 121,766.15 万元、123,207.38 万元、418,458.99 万元和 1,871,418.24 万元，占负债总额的比重分别为 4.47%、2.95%、8.59%和 18.12%。如果公司所开发产品不能按协议约定条件交付并办妥相应手续，存在客户要求退还已预付款项的可能，公司将可能因此面临支付压力及被索赔的风险。

## 4、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，公司投资性房地产公允价值采取收入资本化法估算。截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 35,847.00 万元、73,427.00 万元、67,650.00 万元和 119,799.90 万元，占各期末总资产的比例分别为 1.06%、1.52%、1.19%和 0.96%。发行人投资性房地产主要由出租的建筑物构成。由于房地产市场的变化，若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

## 5、存货规模较大及跌价的风险

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司计入流动资产的存货余额分别为 523,644.31 万元、1,432,064.86 万元、2,260,320.86 万元和 6,196,113.39 万元，在流动资产中所占比重分别为 19.36%、36.82%、54.23%和 58.37%，是流动资产的主要组成部分。公司存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产品。报告期内公司存货余额增加主要系房地产新开发项目的增加以及投入的增多所致。

公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

## 6、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为-264,526.09 万元、-703,524.33 万元、-558,843.10 万元和 66,792.18 万元。考虑到房地产项目的周期较长，未来若公司经营性现金流受项目开发影响扩大波动，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响。

## 7、为购房人提供阶段性担保的风险

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的，购房人支付完首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥抵押登记前，开发商需为购房人的银行抵押借款提供阶段性担保。该项担保责任在办理完毕房屋抵押登记备案手续后解除。

截至 2020 年 9 月末，本公司提供的阶段性担保债务金额为 2,141,255.50 万元。在担保期内，如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，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

## 8、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产行业属于资金密集型产业，其项目一般投资周期较长，投资规模较大。截至 2020 年 9 月末，公司总土地储备面积（权益口径）达到 1,404.10 万平方米。高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但也使公司在未来面临一定程度的资本支出压力。

目前，公司发掘了多样化的资金获取渠道，包括借入银行借款、物业预售、通过股东注资等，维持了充足的现金和资金获取能力。截至 2020 年 9 月末，发行人（合并报表口径）取得银行贷款授信总额度 264.59 亿元，其中已使用授信额度 214.44 亿元，尚未使用授信额度为 50.15 亿元。但如果未来公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，银行借款的融资渠道受到限制，自有资金和商品房预（销）售回笼的资金不能满足项目建设进度对资金的需求，将会影响公司的既定开发计划，影响公司业务的开展。

## 9、受限资产规模较大的风险

公司的所有权受限资产为受限资金及用于银行借款所需的抵押品，主要包括货币资金及存货。截至 2020 年 9 月末，公司受限资产的账面价值合计 292.08 亿元，占当期期末资产总额的比重为 23.47%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本次违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

## 10、受限资金的风险

截至 2020 年 9 月末，发行人货币资金中受限资金的金额为 320,199.97 万元，占货币资金总额的比重为 35.05%，主要为受监控的物业预售资金、工程保证金、借款质押保证金等。虽然发行人受限资金主要是因为发行人业务模式和行业监管的要求，但如果发行人受限货币资金持续增加，将可能对发行人未来的偿债能力产生不利影响。

## 11、关联交易的风险

报告期内，发行人关联交易包括采购商品、接受劳务及关联担保等。2017-2019 年度，发行人采购商品和接受劳务的关联交易发生额分别为 44,218.34 万元、53,233.82 万元和 192,501.04 万元；发行人关联方资金拆借发生额分别为 279,447.78 万元、1,161,111.07 万元和 551,152.09 万元；发行人关联担保发生额分别为 205,500.00 万元、211,850.00 万元和 465,973.02 万元；上述关联交易价格确定主要遵循市场价格的原则，由双方协商定价，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同。若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

### （二）经营风险

#### 1、房地产行业周期性风险

发行人主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为发行人业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使发行人所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性

波动而发行人未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对发行人的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

## 2、市场竞争风险

近几年房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度显著提升。公司业务所在的佛山、广州等地房地产开发商较多，房地产市场竞争较为激烈。随着房地产市场回归理性，去库存、去压力化导致房企之间的竞争转向质量、品质、差异化等的价值竞争，高品牌价值企业的品牌知名度和品牌影响力不断提升，房地产行业逐步进入到品牌竞争阶段，对于土地等原材料的成本控制、施工质量把握、房地产销售、公司战略布局均提出更高的要求，公司将面临较大的行业竞争风险。

## 3、土地价格及土地储备风险

对于房地产开发企业而言，项目开发用地是公司经营和发展的基础和保障。由于土地资源的稀缺性和不可再生性，以及房地产行业的竞争日益激烈，政府对土地供应政策的调整、房屋拆迁安置标准不断提高引致土地取得成本的提高，可能使公司面临土地储备不足的风险，影响后续项目的持续开发，进而造成公司的经营业绩波动。

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，加强了对土地闲置问题的管理。截止 2020 年 9 月末，公司严格遵守国家政策，未存在土地闲置现象，但若未来公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

此外，由于宏观经济与行业市场变化，公司储备用地的价值可能发生波动，同时由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，也可能给公司的经营带来风险。

## 4、施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。虽然公司物业的项目施工均由外包施工公司承担，但公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、

赔偿等风险，影响公司声誉及正常经营。

## 5、工程质量的风险

房地产开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源。在房地产项目开发过程中，如果管理出现问题或质量监控出现漏洞，造成楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，将会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害。在项目开发过程中，公司将严格选择设计、施工、监理、材料供应商等合作单位，以降低公司直接的质量风险；同时，公司将不断加强自身的设计、施工管理力量，强化对设计环节的控制力，确保设计、施工的质量。

## 6、公司市场较为集中的风险

公司目前的主要业务集中在广东省、江苏省等地区，公司凭借以往的经验、对当地的了解以及优良的市场声誉，通过继续运用标准化运营程序，增强在广东省多个城市的领先地位，但与其他一些全国性大型房地产公司相比，公司的房地产业务区域仍较为集中。报告期内，公司主营业务收入主要来自广州、西安、长沙、惠州和佛山等地区项目，公司风险承受能力较弱。若当地政策或市场发生不利变化，将对公司经营活动及财务状况造成不利影响。

## 7、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。

## 8、品牌声誉风险

公司所处行业受到公众与监管机构的广泛关注，楼盘产品的工程质量容易量化，企业品牌声誉及口碑是工程投标与房屋销售环节的重要影响因素。多年来，公司依靠严密的标准化质量控制体系，完成了大量大盘开发工程，通过积极的营销策略，在房地产领域打造了“雅居乐”的品质品牌。但由于建筑施工与房地产开发业务工序复杂，若公司未来对建筑施工规范和质量贯彻落实不到位，使建筑工

程或楼盘产品存在质量瑕疵，或因安全生产制度落实不到位频繁发生重大事故，则将对公司的品牌声誉造成一定严重影响，进而影响公司的业务开展。

## 9、同业竞争风险

发行人间接控股股东雅居乐控股的下属其他公司业务与发行人业务存在相同或相似的情况，但房地产作为不动产的特殊产品属性，决定了其具有明显的地域性。目前发行人与上述公司绝大部分的开发项目（包括在售项目）、待开发项目以及土地储备未处于同一区域或同一板块，并不存在实质性的竞争关系。具体原因如下：（1）房地产行业具有显著的地域性。房地产商品具有区域性、不可移动、价格较高、使用寿命长等特点，所以不同地域房地产商品的销售对象基本是不同的。发行人与雅居乐控股下属公司的房地产开发项目以及土地储备基本按照区域进行划分，各区域在销售对象上不构成竞争关系。（2）对于少数在同一区域存在不同项目公司开发的项目，也因物业类型、产品素质、设计理念的不同导致客户群体存在差异化，因此同一地域不同类型房地产业务，其相互之间实质上也不存在竞争关系。但如果未来雅居乐控股的下属其他公司在新增土地储备及开发项目上存在与发行人同一区域或同一板块，发行人或将面临同业竞争的风险。

### （三）管理风险

#### 1、下属子公司管理风险

与其他全国性的综合房地产开发商一样，发行人主要通过下属项目子公司进行项目开发。截至 2020 年 9 月末，公司共拥有 133 家控股子公司，子公司管理控制存在一定的风险。

目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

#### 2、资金管理的风险

由于发行人所从事的房地产开发等都属于资本密集型行业，业务的发展需要大量的资金投入。发行人主要通过自有资金以及外部金融机构借款等方式筹集资

金。尽管发行人对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但如果发行人无法及时有效地监控和平衡公司整体的资金需求，经营情况和财务情况或将受到不利影响。

### **3、人力资源管理风险**

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，公司高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。最近两年，发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，但公司在快速发展过程中，产业链不断延伸，若公司的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定程度上影响公司正常的生产经营。

### **4、工程质量管理风险**

公司所从事的房地产等建筑工程施工业务涉及勘测、设计、施工、材料、监理等诸多方面，尽管公司一直以来致力于加强项目质量的监管控制及相关人员的责任意识和专业能力，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，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼，如果出现上述情形，将会对公司的正常经营产生不利的影响。

### **5、关联交易的风险**

发行人的关联方主要为股东及合并范围内的子公司。如果发行人股东及合并范围内子公司之间发生重大关联交易，且未履行相关的决策程序，可能会对发行人生产经营造成不利影响。

### **6、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险**

发行人已经建立了比较规范的公司治理结构，但如发生突发事件，例如事故灾难、安全生产事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，将可能造成发行人治理机制不能顺利运作，对发行人的管理造成不利影响。

## **（四）政策风险**

### **1、土地政策变化的风险**

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

## 2、房地产行业政策变化的风险

为促进房地产市场的持续健康发展，国家从 2016 年下半年以来采取了一系列措施，从土地供应、住宅供给、开发信贷及税收等各个方面对房地产行业进行全方位调控。在需求端，针对房价上涨过快的一二线城市，国家采取较为审慎的价格监控及“限购”、“限贷”政策，抑制“炒房”需求；在供给端，启动房地产供给侧改革，实行土地供应分类调控，严格规范房屋土地规划用途及实行“限改”和“限售”，以改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。虽然作为国内大型地产商，发行人目前能较好应对国家房地产调控带来的影响，但若未来国家房地产调控政策持续收紧，将会对发行人经营造成进一步影响，进而影响发行人偿债能力。

## 3、金融信贷政策变动的风险

发行人作为房地产开发企业，生产经营较大程度上依赖金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了对建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行严格贷款管理的一系列政策。若贷款标准进一步提高或进一步提高贷款利率水平，将提高发行人的资金使用成本，需要发行人具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对发行人的资金运用和业务经营产生影响。此外，目前依赖银行按揭贷款方式购置商品房的客户所占比例越来越高，国家对住房贷款利率及最低首付款比例等个人信贷政策的调整亦将直接影响居民的购房成本与购买能力，从而影响房地产行业的市场需求。市场需求的普遍减弱将可能对发行人房地产开发业务的经营业绩产生较大影响。

## 4、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，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，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。此外，尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税将依然对发行人的业绩造成一定影响。

## **5、环境保护政策变化的风险**

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

### 第三节 发行人及本期债券的资信状况

#### 一、本期债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体评级为 AA，评级展望为稳定。本期债券评级为 AAA。

#### 二、信用评级情况的主要事项

##### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体评级为 AA，评级展望为稳定。本期债券评级为 AAA。该级别表示本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

##### （二）评级报告的主要内容

#### 1、基本观点

中诚信国际评定广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（以下简称“番禺雅居乐”或“公司”）主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定雅居乐集团控股有限公司（以下简称“雅居乐控股”）主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）”的债项信用等级为 AAA。该债项级别考虑了雅居乐控股提供的全额无条件且不可撤销连带责任保证担保对本期债券偿付的保障作用。中诚信国际肯定了番禺雅居乐较为雄厚的股东实力、战略定位重要、项目储备得到大幅扩充。同时，中诚信国际也关注到雅居乐集团于海南和云南拥有较大规模的土地储备、债务期限结构有待改善以及多元化投资等因素对本期债券信用状况造成的影响。

#### 2、正面

较为雄厚的股东实力。公司控股股东雅居乐集团是国内知名的大型房地产开发企业，其产品定位、设计及物业管理均具有很强的竞争优势和广泛的影响力，在广东省及海南省等深耕区域持续保持很强的区域竞争优势。

战略定位重要。作为雅居乐集团境内重要的房地产开发平台，公司在集团体

系内具有重要的地位，在资源整合、资金等方面持续得到股东方有力的支持。2020年，得益于重大资产重组事项，前三季度公司签约销售金额、土地储备、总资产和营业收入等指标均显著增长。

项目储备得到大幅扩充。随着对雅居乐集团下属公司进行股权交易、资产重组，以及新增多幅地块，近年来公司签约销售金额持续增长，同时公司土地储备规模大幅增长，且区域分布有所分散。截至2020年9月末，公司于40个城市合计拥有土地储备2,385.70万平方米，为其未来发展提供保障。

雅居乐控股提供的保证担保具有明显信用提升作用。凭借较强的区域竞争优势和契合市场环境变化的销售策略，雅居乐集团经营业绩稳步增长，土地储备充足，其提供的保证担保能够为本期债券的偿付提供有力支撑。

### 3、关注

雅居乐集团于海南和云南拥有较大规模的土地储备。截至2020年6月末，雅居乐集团在海南和云南的土地储备建筑面积合计为968.89万平方米，占其土地储备的比例为18.27%，需关注海南及云南调控政策对区域内项目去化进度的影响。

雅居乐集团债务期限结构有待改善。截至2020年6月末，雅居乐集团总债务为989.39亿元，其中短期债务占总债务的比例为40.74%，未受限货币资金对短期债务不能覆盖，债务期限结构有待改善。

多元化投资。近年来雅居乐集团持续加大对环保产业的投入，其环保产业经营业绩的释放及资金回收情况有待观察。

#### （三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及评级机构评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，评级机构将在本期债券信用级别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。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

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

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，评级机构将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信情况良好。截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径授信额度合计为 264.59 亿元，其中已使用授信额度为 214.44 亿元，剩余授信额度为 50.15 亿元。具体情况如下：

表：发行人截至 2020 年 9 月末银行授信情况统计

单位：亿元

| 银行名称    | 综合授信额度 | 已使用情况 | 剩余额度 |
|---------|--------|-------|------|
| 建设银行    | 28.05  | 26.40 | 1.65 |
| 民生银行    | 3.50   | 2.38  | 1.12 |
| 招商银行    | 23.70  | 19.20 | 4.50 |
| 工商银行    | 20.94  | 19.94 | 1.00 |
| 农业银行    | 59.30  | 53.00 | 6.30 |
| 中国银行    | 29.60  | 23.45 | 6.15 |
| 渤海银行    | 7.00   | 0.46  | 6.54 |
| 光大银行    | 19.50  | 12.71 | 6.79 |
| 华宝信托    | 10.00  | 8.00  | 2.00 |
| 中信银行    | 24.00  | 19.45 | 4.55 |
| 平安银行    | 6.50   | 2.45  | 4.05 |
| 华润深国投信托 | 10.00  | 8.00  | 2.00 |
| 平安信托    | 6.00   | 6.00  | 0.00 |
| 兴业国际信托  | 4.00   | 4.00  | 0.00 |
| 东亚银行    | 6.50   | 3.00  | 3.50 |

| 银行名称 | 综合授信额度 | 已使用情况  | 剩余额度  |
|------|--------|--------|-------|
| 广发银行 | 6.00   | 6.00   | 0.00  |
| 合计   | 264.59 | 214.44 | 50.15 |

发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息，最近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的债务。

## （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人在与主要客户的业务往来中，未发生严重违约情况。

## （三）发行人已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书出具日，发行人尚处于存续状态债券的情况如下：

| 债券简称     | 发行规模<br>(亿元) | 当前余额<br>(亿元) | 发行日        | 利率    | 期限<br>(年) |
|----------|--------------|--------------|------------|-------|-----------|
| 20 番雅 01 | 15.00        | 15.00        | 2020-07-09 | 6.20% | 2         |
| 20 番雅 02 | 15.00        | 15.00        | 2020-10-15 | 6.20% | 2         |
| 20 雅居 1A | 9.50         | 9.50         | 2020-10-28 | 6.5%  | 3         |
| 20 雅居 1B | 0.50         | 0.50         | 2020-10-28 | -     | 3         |

报告期内，发行人不存在债券违约情况。

## （四）最近三年及一期的主要财务指标

表:发行人近三年及一期的主要财务指标

| 主要财务指标                 | 2020 年 9 月末<br>/2020 年 1-9 月 | 2019 年末<br>/2019 年度 | 2018 年末<br>/2018 年度 | 2017 年末<br>/2017 年度 |
|------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 全部债务（万元）               | 2,543,680.57                 | 1,083,834.93        | 955,637.52          | 786,828.33          |
| 扣除非经常性损益后净利润（万元）       | 152,971.46                   | 80,112.26           | 32,381.52           | 37,389.57           |
| 流动比率                   | 1.31                         | 1.00                | 1.01                | 1.25                |
| 速动比率                   | 0.54                         | 0.46                | 0.64                | 1.01                |
| 资产负债率（%）               | 83.00                        | 85.66               | 86.51               | 80.18               |
| 债务资本比率（%）              | 54.60                        | 57.05               | 59.46               | 53.91               |
| 营业毛利率（%）               | 20.50                        | 32.79               | 38.01               | 45.79               |
| 平均总资产回报率（%）            | 1.72                         | 3.01                | 0.52                | 1.47                |
| 加权平均净资产收益率（%）          | 10.62                        | 21.59               | 3.24                | 6.24                |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%） | 10.44                        | 10.92               | 4.89                | 5.52                |
| EBITDA（万元）             | 217,922.24                   | 198,138.31          | 35,106.16           | 85,316.35           |
| EBITDA 全部债务比           | 0.09                         | 0.18                | 0.04                | 0.11                |
| EBITDA 利息倍数            | 1.96                         | 2.50                | 0.59                | 2.10                |
| 应收账款周转率                | 11.32                        | 14.04               | 7.80                | 4.33                |
| 存货周转率                  | 0.15                         | 0.12                | 0.17                | 0.22                |

上述各指标的具体计算公式如下：

- 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-存货净额）/流动负债
- 4、资产负债率=总负债/总资产
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
- 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=净利润/[（期初总资产+期末总资产）÷2]；
- 8、加权平均净资产收益率=当期净利润÷加权平均净资产
- 9、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=当期扣除非经常性损益后净利润÷加权平均净资产
- 10、EBITDA=利润总额+折旧+摊销+计入财务费用的利息支出
- 11、EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务
- 12、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/利息费用，利息费用=资本化利息+计入财务费用的利息支出
- 13、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 14、存货周转率=营业成本/存货平均余额

## 第四节 增信机制

### 一、保证人的基本情况

#### （一）基本情况简介

名称：雅居乐集团控股有限公司

英文名：Agile Group Holdings Limited

公司董事会主席兼总裁：陈卓林

成立日期：2005年7月14日

总股本：3,917,047,500股

注册地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

中国主要办事处：中国广东省广州市天河区珠江新城华夏路26号雅居乐中心  
33楼

香港主要营业地点：香港皇后大道东1号太古广场3期18楼

信息披露事务负责人：张立基

电话号码：852-28473383

传真号码：852-27808822

所属行业：投资控股

雅居乐集团控股有限公司（股份代号：3383）是中国最具实力的开发商之一，主要从事大型综合性物业发展，同时亦广泛涉足物业管理、环保、建设、房管及商业等多个领域，品牌享誉全国。雅居乐控股于2005年12月15日在香港联交所主板上市，现为恒生综合指数、恒生综合中型股指数、恒生港股通指数、恒生沪深港通大湾区综合指数、恒生沪深港中国500指数、恒生高股息率指数、恒生中国高股息率指数、摩根士丹利中国指数及力宝专选中港地产指数的成份股。

## （二）担保人业务经营情况

雅居乐集团收入主要来源于房地产开发销售，2019 年雅居乐集团经营业绩保持稳定增长，当年实现营业收入 602.39 亿元，同比增长 7.29%。其中，物业销售收入为 541.77 亿元，同比增长 3.22%；物业管理服务实现收入 35.77 亿元，同比增长 67.70%；酒店运营业务实现收入 8.02 亿元，同比增长 11.08%；环保业务实现收入 15.10 亿元，同比增长 145.93%。2020 年 1-6 月，雅居乐集团实现营业收入 335.27 亿元，其中物业销售收入 293.10 亿元，占比 87.42%；物业管理服务收入 31.77 亿元，占比 9.48%；酒店运营收入 1.53 亿元，占比 0.46%；投资物业收入 0.88 亿元，占比 0.26%；环保服务收入 7.99 亿元，占比 2.38%。

表：2019 年至 2020 年 6 月雅居乐集团收入分板块情况

单位：亿元、%

| 业务板块   | 2020 年 1-6 月 |        | 2019 年 |        |
|--------|--------------|--------|--------|--------|
|        | 收入           | 占比     | 收入     | 占比     |
| 物业销售   | 293.10       | 87.42  | 541.77 | 89.94  |
| 物业管理服务 | 31.77        | 9.48   | 35.77  | 5.94   |
| 酒店运营   | 1.53         | 0.46   | 8.02   | 1.33   |
| 投资物业   | 0.88         | 0.26   | 1.73   | 0.29   |
| 环保服务   | 7.99         | 2.38   | 15.10  | 2.51   |
| 合计     | 335.27       | 100.00 | 602.39 | 100.00 |

### 1、物业开发

雅居乐集团拥有 28 年以上的房地产行业经验，专注房地产开发。公司根据市场的发展变化不断升级新品，主要产品包括单体住宅、联体住宅、多层洋房、别墅、配套商铺、酒店等，满足首次置业或改善型、高端客群及旅游客户等需求。雅居乐集团的住宅产品线情况具体如下：

最近一年及一期雅居乐集团可售资源产品构成情况如下：

| 产品系统     | 可售资源产品组成（按面积） |         |
|----------|---------------|---------|
|          | 2020 年 6 月末   | 2019 年末 |
| 首次置业及改善型 | 89%           | 87%     |
| 高端       | 1%            | 1%      |
| 旅游       | 10%           | 12%     |
| 总计       | 100%          | 100%    |

雅居乐集团最近一年及一期相关运营数据如下：

| 项目                 | 2020 年 6 月末 | 2019 年末 |
|--------------------|-------------|---------|
| 新增土地储备（权益口径）/万平方米  | 347         | 915     |
| 土地储备总面积（权益口径）/万平方米 | 4,195       | 3,970   |
| 竣工面积/万平方米          | 164         | 637     |
| 累计预售面积/万平方米        | 405         | 891     |
| 预售金额/亿元            | 551         | 1,180   |
| 结算面积/万平方米          | 194         | 453     |
| 结算金额/亿元            | 293         | 542     |

在建项目方面，为平衡及优化供销节奏，雅居乐集团针对各项目的销售及供应情况，对开发进度作出动态调整，进一步加快开发节奏。2020 年上半年，雅居乐集团开发面积 2,085 万平方米，其中新开工面积 461 万平方米，竣工面积 164 万平方米。截至 2020 年 6 月末，公司的土地储备中共有 195 个在建项目。

近年来雅居乐集团丰富和完善产品体系，不断提升产品品质，加之契合市场变化的推盘节奏和营销策略，公司销售业绩持续保持增长。2019 年，雅居乐集团房地产业务实现预售面积 891 万平方米，同比增长 11.7%；实现预售金额 1180 亿元，同比增长 14.9%；销售均价为 13,240 元/平方米，同比增长 2.9%。2020 年上半年，雅居乐集团房地产业务实现预售面积 405 万平方米，同比基本持平；实现预售金额 551 亿元，符合预期；销售均价为 13,608 元/平方米，较 2019 年全年稳步上升 2.78%。

截至 2020 年 6 月 30 日，雅居乐集团的在售房地产主要分布于华南区域、海南及云南区域、华东区域、西部区域、东北区域、华中区域及华北区域。按销售收入区域分布来看，雅居乐集团的项目主要集中在华南地区、华东地区及海南及云南，确认销售金额占比达到了雅居乐集团总额的 84.1%，这主要得益于雅居乐集团的区位优势。雅居乐集团销售收入分区域情况如下：

表：最近一年及一期雅居乐集团销售收入地域分布表

单位：%

| 地区          | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 |
|-------------|--------------|---------|
| 确认销售金额（亿元）  | 293.10       | 541.77  |
| 华南          | 21.5%        | 27.1%   |
| -大湾区        | 18.8%        | 20.8%   |
| -除大湾区外      | 2.7%         | 6.3%    |
| 华东          | 6.6%         | 29.4%   |
| 西部          | 3.2%         | 18.1%   |
| 东北，华中，华北及海外 | 12.8%        | 13.2%   |

|              |        |        |
|--------------|--------|--------|
| 海南及云南（旅游房地产） | 55.9%  | 12.2%  |
| 总计           | 100.0% | 100.0% |

新增土地储备方面，近年来雅居乐集团秉承长期发展战略，根据自身发展及市场环境，采取策略性的土地扩充计划，通过招拍挂及股权收购等多元化方式获取土地资源。截至 2020 年 6 月末，公司于 81 个城市，拥有全口径预计总建筑面积达 5,303 万平方米的土地储备，分布于华南区域（1,663 万平方米）、华东区域（1,153 万平方米）、西部区域（431 万平方米）、华中区域（548 万平方米）、海南（460 万平方米）及云南区域（509 万平方米）、东北区域（39 万平方米）、华北区域（459 万平方米）、香港及海外（40.7 万平方米），对应楼面平均地价为每平方米 3,521 元，土地成本价格具一定竞争力。

同时雅居乐集团致力深化全国布局，策略性地透过招标、拍卖、挂牌、勾地及股权收购等方式增添 20 个新项目。新地块的预计总建筑面积达 375 万平方米，新地块的总土地金额为 139 亿元，平均土地成本约为每平方米 3,718 元，可售货值 604 亿元。

表：2020 年 6 月末雅居乐集团土地储备分布情况

单位：万平方米、%

| 项目   | 土地占地面积   |        | 土地储备总建筑面积 |        |
|------|----------|--------|-----------|--------|
|      | 面积       | 占比     | 面积        | 占比     |
| 华南区域 | 1,825.09 | 33.13  | 1,663.01  | 31.36  |
| 海南区域 | 1,154.44 | 20.95  | 460.00    | 8.67   |
| 华东区域 | 1,060.47 | 19.25  | 1,152.68  | 21.74  |
| 云南区域 | 411.63   | 7.47   | 508.89    | 9.60   |
| 西部区域 | 369.29   | 6.70   | 431.07    | 8.13   |
| 华北区域 | 310.65   | 5.64   | 459.29    | 8.66   |
| 华中区域 | 313.20   | 5.68   | 548.23    | 10.34  |
| 东北区域 | 56.80    | 1.03   | 38.91     | 0.73   |
| 香港   | 0.29     | 0.01   | 0.65      | 0.01   |
| 海外区域 | 7.50     | 0.14   | 39.91     | 0.75   |
| 总计   | 5,509.36 | 100.00 | 5,302.64  | 100.00 |

## 2、物业管理服务

2020 年 1-6 月，雅居乐集团物业管理服务收入为 31.77 亿元。雅居乐集团为住户及商户提供全方位的物业管理及经营服务，包括安保、清洁、绿化、园艺、维修保养等，以及提供给开发商的案场物业管理服务和其他外延增值服务等。

### 3、酒店运营及物业投资

截至 2020 年 6 月末，雅居乐集团共有 7 家营运中的酒店，带来持续及稳定的收入。酒店运营收入主要来自于上海雅居乐万豪酒店、海南雅居乐莱佛士酒店和惠州白鹭湖雅居乐喜来登度假酒店。

最近一年及一期，雅居乐集团酒店经营情况如下：

单位：万元

| 酒店项目            | 客房收入         |        | 平均入住率        |        |
|-----------------|--------------|--------|--------------|--------|
|                 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年 |
| 上海雅居乐万豪酒店       | 4,044        | 37,315 | 20%          | 86%    |
| 惠州白鹭湖雅居乐喜来登度假酒店 | 978          | 4,808  | 24%          | 50%    |
| 海南雅居乐莱佛士酒店      | 2,536        | 9,486  | 21%          | 40%    |
| 成都雅居乐豪生大酒店      | 1,243        | 6,260  | 17%          | 50%    |
| 海南清水湾假日度假酒店     | 768          | 2,832  | 25%          | 47%    |
| 中山雅居乐酒店         | 已出售          | 432    | 已出售          | 58%    |
| 佛山雅居乐酒店         | 227          | 1,133  | 15%          | 55%    |
| 腾冲雅居乐原乡客栈       | 77           | 468    | 14%          | 33%    |

雅居乐集团酒店项目概况如下：

单位：平方米

| 酒店项目            | 业态 | 所在区域 | 建筑面积    | 客房套数 |
|-----------------|----|------|---------|------|
| 上海雅居乐万豪酒店       | 酒店 | 华东   | 93,806  | 712  |
| 惠州白鹭湖雅居乐喜来登度假酒店 | 酒店 | 华南   | 96,213  | 201  |
| 海南雅居乐莱佛士酒店      | 酒店 | 海南   | 128,499 | 321  |
| 成都雅居乐豪生大酒店      | 酒店 | 西部   | 75,167  | 335  |
| 海南清水湾假日度假酒店     | 酒店 | 海南   | 41,023  | 270  |
| 佛山雅居乐酒店         | 酒店 | 佛山   | 20,278  | 160  |
| 腾冲雅居乐原乡客栈       | 酒店 | 云南   | 8,008   | 75   |

为进一步完善雅居乐集团多元化的业务组合，以创造稳定的收入来源，雅居乐集团秉持审慎的发展策略，将持有的若干商业物业划为长期租赁。

报告期内，雅居乐集团物业投资运营数据如下：

| 经营性物业项目 | 业态  | 所在区域 | 出租面积（平方米）    |        | 租金收入（万元）     |        | 出租率（%）       |        |
|---------|-----|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|         |     |      | 2020 年 1-6 月 | 2019 年 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年 |
| 广州雅居乐   | 商业+ | 广州   | 89,513       | 89,513 | 6571         | 17,710 | 95.44        | 99.00  |

| 中心        | 写字楼 |    |         |         |      |        |       |       |
|-----------|-----|----|---------|---------|------|--------|-------|-------|
| 广州番禺邻里时光  | 商业  | 广州 | 18,761  | 18,761  | 520  | 1,472  | 92.23 | 99.69 |
| 佛山西樵雅悦城   | 商业  | 佛山 | 57,585  | 57,585  | 80   | 239    | 25.48 | 25.48 |
| 上海雅居乐国际广场 | 商业  | 上海 | 25,668  | 25,668  | 2641 | 5,297  | 100   | 100   |
| 合计        |     |    | 191,527 | 191,527 | 9812 | 24,718 | -     | -     |

### （三）一年及一期财务数据

#### 1、主要财务数据（合并口径）

表：雅居乐集团主要财务数据

单位：万元

| 项目            | 2020 年 6 月末/1-6 月 | 2019 年       |
|---------------|-------------------|--------------|
| 总资产           | 30,180,968.7      | 27,323,182.5 |
| 总负债           | 23,016,640.2      | 20,789,534.9 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 4,799,876.8       | 4,447,362.3  |
| 所有者权益合计       | 7,164,328.5       | 6,533,647.6  |
| 营业收入          | 3,352,737.4       | 6,023,909.7  |
| 归属于母公司净利润     | 512,748.2         | 751,179.4    |
| 净利润           | 633,919.9         | 923,324.6    |

#### 2、主要财务指标（合并口径）

表：雅居乐集团主要财务指标

单位：亿元

| 项目                | 2020 年 6 月末/1-6 月 | 2019 年末/度 |
|-------------------|-------------------|-----------|
| 资产负债率（%）          | 76.26             | 76.09     |
| 流动比率（倍）           | 1.34              | 1.29      |
| 速动比率（倍）           | 0.62              | 0.59      |
| 息税折旧摊销前利润（EBITDA） | 129.71            | 194.41    |
| 存货周转率             | 0.17              | 0.37      |
| 应收账款周转率           | 4.01              | 8.30      |
| EBITDA 全部债务比      | 0.13              | 0.20      |
| 利息保障倍数            | 3.47              | 2.64      |
| 现金利息保障倍数          | 5.10              | 0.16      |
| EBITDA 利息倍数       | 3.59              | 2.73      |

|          |     |     |
|----------|-----|-----|
| 贷款偿还率（%） | 100 | 100 |
| 利息偿还率（%） | 100 | 100 |

注：财务指标计算公式

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

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

（4）资产负债率=总负债/总资产

（5）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（6）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（7）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

#### （四）有息负债情况

雅居乐集团截至 2020 年 6 月末有息债务明细如下：

单位：亿元

| 品种     | 金额     | 占比     |
|--------|--------|--------|
| 优先票据   | 119.85 | 12.11% |
| 境外银行借款 | 277.85 | 28.08% |
| 境内银行借款 | 303.31 | 30.66% |
| 境内公司债券 | 131.00 | 13.24% |
| 境内其他借款 | 157.39 | 15.91% |
| 合计     | 989.40 | 100%   |

雅居乐集团近一年及一期末有息债务期限结构情况如下：

单位：亿元

|         | 2020 年 6 月末 |        | 2019 年 |         |
|---------|-------------|--------|--------|---------|
|         | 金额          | 占比     | 金额     | 占比      |
| 1 年内    | 403.03      | 40.74% | 422.97 | 43.75%  |
| 1 至 2 年 | 363.15      | 36.70% | 295.73 | 30.59%  |
| 2 至 5 年 | 181.18      | 18.31% | 211.18 | 21.85%  |
| 5 年以上   | 42.04       | 4.25%  | 36.82  | 3.81%   |
| 合计      | 989.40      | 100%   | 966.70 | 100.00% |

#### （五）资信情况

雅居乐集团作为香港联交所主板的上市公司，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。

担保人所获银行授信情况如下：

单位：亿元

| 银行名称 | 综合授信额度 | 剩余额度 | 报告期内贷款偿还情况 |
|------|--------|------|------------|
|------|--------|------|------------|

|        |       |     |      |
|--------|-------|-----|------|
| 中国工商银行 | 170   | 61  | 按时还款 |
| 中国农业银行 | 113   | 24  | 按时还款 |
| 平安银行   | 60    | 8   | 按时还款 |
| 浦发银行   | 115   | 65  | 按时还款 |
| 建设银行   | 72    | 24  | 按时还款 |
| 光大银行   | 100   | 52  | 按时还款 |
| 招商银行   | 120   | 79  | 按时还款 |
| 汇丰银行   | 34    | 0   | 按时还款 |
| 中国银行   | 90    | 58  | 按时还款 |
| 广州农商行  | 46    | 15  | 按时还款 |
| 其他     | 730   | 444 | 按时还款 |
| 合计     | 1,650 | 830 |      |

担保人获得的外部评级机构的资信评级情况如下：

表：雅居乐控股评级情况

| 评级机构        | 评级变动日期           | 评级                                                      |
|-------------|------------------|---------------------------------------------------------|
| 穆迪          | 2011 年 4 月 13 日  | 由 Ba3 上调至 Ba2                                           |
|             | 2014 年 10 月 28 日 | 由 Ba2 下调至 Ba3，展望为负面                                     |
|             | 2020 年 4 月 3 日   | 维持雅居乐控股 Ba2 的公司家族评级及其债券的 Ba3 高级无抵押债务评级，评级展望从稳定调整为负面     |
|             | 2021 年 3 月 29 日  | 将雅居乐评级展望调升至“稳定”，并确认其企业家族评级（CFR）为“Ba2”                   |
| 标准普尔        | 2014 年 10 月 14 日 | 由 BB 下调至 BB-，展望为稳定                                      |
|             | 2020 年 4 月 9 日   | 确认雅居乐控股“BB”长期发行人信用评级和该公司高级无抵押债券的“BB”长期发行评级，评级展望从稳定调整为负面 |
|             | 2021 年 3 月 30 日  | 调升雅居乐展望至“稳定”，并确认其主体信用评级为“BB”级                           |
| 中诚信证券评估有限公司 | 2019 年 5 月 31 日  | AAA，展望为稳定                                               |
| 中诚信国际信用评级有限 | 2020 年 5 月 22 日  | AAA，展望为稳定                                               |

|      |  |  |
|------|--|--|
| 责任公司 |  |  |
|------|--|--|

## （六）对外担保余额

截至2020年6月30日，雅居乐集团累计对外担保金额约为597.76亿元，占2020年6月末总权益的83.44%。

雅居乐集团对外担保明细如下表所示：

表：雅居乐集团对外担保明细

单位：亿元、%

| 项目                  | 担保金额   | 占比     |
|---------------------|--------|--------|
| 为物业买家提供按揭贷款的担保      | 519.38 | 86.89  |
| 为联营公司及合营企业提供贷款额度的担保 | 63.42  | 10.61  |
| 为第三方提供担保            | 14.96  | 2.50   |
| 合计                  | 597.76 | 100.00 |

雅居乐集团对外担保主要系为物业买家提供按揭贷款的担保。雅居乐集团与若干金融机构合作安排按揭贷款额度予其物业买家，并就保证该等买家履行还款责任提供担保。截至2020年6月30日，未完结担保额为519.38亿元。该等担保将于以下时间解除（以较早者为准）：1）发出房地产权证，一般会于买家接手相关物业后一年内发出；2）买家还清相关按揭贷款。

根据担保条款，当该等买家拖欠按揭付款，雅居乐集团须负责向银行偿还失责买家尚欠银行的按揭本金连同应计利息及罚款，而雅居乐集团有权接管相关物业的业权及拥有权。雅居乐集团的担保始于承按人授予按揭贷款当日。房地产开发商为物业买家提供按揭融资担保属于行业惯例，目的在于为买家提供短期的过渡性担保，以便买家在取得物业所有权证之前能够成功取得银行按揭贷款。此类担保持续时间短，且被担保方（物业买家）较为分散，因买家出现拖欠款项导致雅居乐集团承担担保责任的风险较小。雅居乐集团未对该等担保拨备相应准备，因为一旦买家出现拖欠，相关物业的可变现净值足以用作偿还尚欠的按揭本金连同应计利息及罚款，因此该等担保并不会对雅居乐集团的偿债能力造成重大不利影响。

雅居乐集团之合营及联营企业是其为了与其他房地产公司合作开发房地产项目而设立，因而雅居乐集团及其他合营方约定对该类企业的融资提供相应的资金垫款及担保支持。

#### （七）偿债能力分析

截至2020年6月末，雅居乐集团的流动比率和速动比率分别为1.34和0.62，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；资产负债率为76.26%，负债水平仍处于相对合理水平；现金及现金等价物余额为383.62亿元，现金储备充足；雅居乐集团未使用授信额度为830亿元。综上所述，雅居乐集团资产负债结构较为合理、现金储备充沛，且拥有充足的银行授信额度，流动性良好，能够为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

#### （八）担保人其他主要资产情况

雅居乐集团作为发行人的间接控股股东，除间接持有发行人100%股权以外，还通过若干持股公司持有其他房地产项目开发及运营公司。截至2020年6月末，雅居乐集团全口径共拥有预计总建筑面积5,303万平方米的土地储备，分布于华南区域、华东区域、西部区域、华中区域、海南区域、云南区域、东北区域、华北区域、香港及海外，相关楼面平均地价为每平方米3,521元，土地成本价格具有一定的竞争力。

截至2020年6月末，雅居乐集团的受限资产情况如下：

1、截至2020年6月末，雅居乐集团受限制现金为80.46亿元，主要包括按揭贷款及兴建预售物业的保证金、事故赔偿的押金及借款押金。根据地方国有土地资源管理局发出的有关文件，雅居乐集团的若干房地产开发公司须于指定银行账户存放若干数额的预售物业所得款项，作为相关物业建筑项目的担保存款；该存款仅可获得地方国有土地资源管理局批准时用于购买建材及支付有关物业项目的建筑费用；该担保存款只会于相关已预售物业竣工或获发房地产所有产权证后得以解除（以较早者为准）。

2、截至2020年6月末，雅居乐集团以其部分现金、土地使用权、物业、厂房及设备作抵押的受限资产总额为5,520,092.2万元，受限资产明细情况如下：

表：雅居乐集团受限资产明细

单位：万元

| 项目                   | 2020 年 6 月末 | 备注                         |
|----------------------|-------------|----------------------------|
| 有限制现金                | 804,572.8   | 作为银行借款的抵押品、预售<br>物业的押金及保证金 |
| 土地使用权                | 145,957.8   | 作为银行借款的抵押品                 |
| 物业、厂房及设备             | 377,104.8   | 作为银行借款的抵押品                 |
| 投资物业及若干收取租金收<br>入的权利 | 531,058.6   | 作为银行借款的抵押品                 |
| 发展中物业                | 3,649,223.5 | 作为银行借款的抵押品                 |
| 持作销售已落成物业            | 12,174.7    | 作为银行借款的抵押品                 |
| 合计                   | 5,520,092.2 | -                          |

## 二、担保函的主要内容

### （一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行人经董事会批准，并经证券交易所批准公开发行的所有各期、各种类的总额不超过人民币70.00亿元（含人民币70.00亿元）的公司债券。

### （二）保证范围

雅居乐控股的担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用。

### （三）担保方式

雅居乐控股提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

### （四）保证期间

担保函项下的保证期间为本次债券的存续期及本次债券到期日后两年止。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券到期日届满后两年止。

债券持有人在保证期间内未要求雅居乐控股承担保证责任的，雅居乐控股免除保证责任。

#### （五）保证责任的承担

如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券受托管理协议的约定，债券受托管理人应在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向雅居乐控股发出书面索赔通知，要求雅居乐控股履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向雅居乐控股发出索赔通知。

雅居乐控股应在收到债券受托管理人或债券持有人根据雅居乐控股向债券持有人出具的担保函的规定发出的书面索赔通知后20个工作日内在不超过雅居乐控股保证范围的情况下，且在符合中华人民共和国（仅为担保函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区，下同）相关法律法规及适用于雅居乐控股的相关法律法规及上市规则的前提下，自行或指定雅居乐控股实际控制的其他境内外子公司将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。

雅居乐控股承诺，在雅居乐控股收到债券受托管理人或债券持有人根据本担保函的规定发出的书面索赔通知后，在符合中华人民共和国相关法律法规及适用于雅居乐控股的相关法律法规及上市规则的前提下，将协调雅居乐控股及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，雅居乐控股将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。

#### （六）财务信息披露

本次债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权对公司的财务状况进行监督，雅居乐控股将在遵循适用其的法律法规及上市规则的前提下，按照有关监管规定的要求提供其已刊发的中期及年度报告。

### （七）主债权的变更

在不延长债务履行期限的前提下，经本次债券有关主管部门、发行人和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更（但债券总额不超过人民币70亿元）时，不需另行经过雅居乐控股同意，雅居乐控股在担保函规定的范围内继续承担保证责任。债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的，不影响雅居乐控股在担保函项下的义务。

### （八）担保函生效

担保函于本次债券发行获得证券交易所核准并成功发行之日起生效。如因其他原因导致本次债券未能发行，担保函自动失效。

### （九）其他

担保函适用中华人民共和国法律。

凡与担保函有关或因履行本担保函而发生的一切争议，首先应由雅居乐控股及债券持有人等相关各方友好协商解决，协商不成时，提交发行人所在地法院诉讼管辖。

## 三、发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

雅居乐控股（担保人）为发行人履行本期债券还本付息义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保的权利。

## 四、担保的履约

本期债券由设立在开曼群岛的雅居乐集团控股有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保，构成了担保人向债权人书面作出的、具有法律约束力、承诺按照担保合同约定履行相关付款义务并可能产生资金跨境收付或资产所有权跨境转移等国际收支交易的担保行为，即跨境担保。

### （一）《担保函》的约定及保证人承诺

根据《担保函》第五条的约定：

如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券受托管理

协议的约定，债券受托管理人应在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向雅居乐控股发出书面索赔通知，要求雅居乐控股履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向雅居乐控股发出索赔通知。

雅居乐控股应在收到债券受托管理人或债券持有人根据本担保函的规定发出的书面索赔通知后20个工作日内在不超过雅居乐控股保证范围的情况下，且在符合中华人民共和国（仅为担保函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地址，下同）相关法律法规及适用于雅居乐控股的相关法律法规的前提下，自行或指定雅居乐控股实际控制的其他境内外子雅居乐控股将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。

雅居乐控股承诺，在雅居乐控股收到债券受托管理人或债券持有人根据担保函的规定发出的书面索赔通知后，将协调雅居乐控股及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，雅居乐控股将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。

## （二）跨境担保的登记及履约资金的跨境回流

1、目前，我国法律法规中与跨境担保相关的主要包括：《中华人民共和国外汇管理条例》、《跨境担保外汇管理规定》（下称“汇发[2014]29号文”）、《跨境担保外汇管理操作指引》（下称“《操作细则》”）及《外债登记管理办法》（下称“汇发[2013]19号文”）。根据目前的外汇管理规定，跨境担保属于事后登记管理，不属于事前审批项目。

2、根据目前的外汇管理规定，汇发[2014]29号文及《操作指引》仅对债权人为金融机构的跨境担保进行规范管理。而本期债券的发行对象为：具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券投资风险的专业投资者，并符合下列资质条件：经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等，以及经中国证券投资基金业协会（以下简称基金业协会）登记的私募基金管理人；上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及

基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品以及经基金业协会备案的私募基金；净资产不低于人民币一千万元的企事业单位法人、合伙企业；合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；经中国证监会认可的其他合格投资者。因此，本期债券的投资者包含非金融机构等不确定的其他经济组织，不属于依据汇发[2014]29号文及其《操作指引》的受理范围；且该等债券持有人向外汇管理局的资本项目系统报送债权债务数据存在操作难度。

3、由于雅居乐控股实际为红筹架构的境外上市公司，根据雅居乐控股的承诺，其在收到债券受托管理人或债券持有人根据担保函的规定发出的书面索赔通知后，将协调雅居乐控股及其下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，雅居乐控股将积极与外汇管理局沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。截至2020年6月30日，雅居乐集团未动用授信额度为830亿元。因此，即使在本次跨境担保存在境外资金无法回流的情况下，雅居乐集团亦有较强的实力以境内可用资金或变现境内资产的方式进行担保履约，本期债券的担保具有较强的增信效力。

## 五、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

（一）债券受托管理人持续关注担保人的经营情况、财务状况及资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

根据《债券受托管理协议》，如发行人未按照本期债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本期债券利息和/或本金划入本期债券登记机构指定的银行账户时，或存在其他违约/违法行为损害债券持有人利益时，债券受托管理人或债券持有人有权按本协议及/或其他有关法律文件的约定，向保证人发出索赔通知。发行人不能偿还债务时，债券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。

债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

1、就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；2、每季度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；3、调取发行人、保证人银行征信记录；4、对发行人和保证人进行现场检查；5、约见发行人或者保证人进行谈话。

（二）在本期债券的存续期内，债券受托管理人将出具债券受托管理事务报告以及向债券持有人披露相关信息；

（三）在发生《担保协议》及《担保函》（如有）约定的情形时，参与针对本期债券保证人的追偿程序。

详情请参见本募集说明书“第九节 债券持有人会议”以及“第十节债券受托管理人”。

## 第五节 偿债计划及其他保障措施

### 一、偿债计划

#### （一）利息的支付

1、付息频率及计息起始日：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。本期债券的起息日为 2021 年 4 月 9 日。

2、付息日：本期债券的付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 9 日；若投资者在存续期的第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年 4 月 9 日；若投资者在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 4 月 9 日；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

3、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在上海证券交易所网站发布的付息公告中予以说明。

4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

#### （二）本金的偿付

本期债券的兑付日期为 2024 年 4 月 9 日；若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 4 月 9 日；若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在上海证券交易所网站发布的兑付公告中予以说明。

#### （三）偿债资金专户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人已设立资金账户，专门用于接收募集资金及归集偿债资金，偿付本期债券本息。

## 二、偿债资金来源

本期债券的偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。最近三年及一期，发行人实现的营业收入分别为 324,200.85 万元、402,848.24 万元、448,927.67 万元和 997,569.70 万元，净利润分别为 42,268.99 万元、21,445.00 万元、158,409.80 万元和 155,666.69 万元。公司良好的盈利能力将为本期债券的本息偿付提供较好的保障。

## 三、偿债应急保障措施

### 1、发行人具备良好的资信和融资能力

发行人在外部筹资方面得到了银行等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人与多家银行建立了良好合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径授信额度合计为 264.59 亿元，其中已使用授信额度为 214.44 亿元，剩余授信额度为 50.15 亿元。随着发行人盈利能力提高和融资模式优化，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，提升本期债券的偿还能力。在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司可以通过银行的资金拆借作为本期债券偿付资金来源的补充。

### 2、流动资产变现

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，流动资产变现能力较强。截至 2020 年 9 月末，发行人流动资产达到 10,615,603.63 万元，占总资产的比例为 85.29%，其中货币资金为 913,672.66 万元，应收账款为 149,625.01 万元，其他应收款为 2,930,034.08 万元，存货为 6,196,113.39 万元。因此，在现金流量不足且无法及时获得银行贷款的情况下，发行人可及时通过变现流动资产的方式，作为偿债资金的补充来源。

## 四、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组，建立发行人与债券受托管理人

的长效沟通机制，健全风险监管和预警机制，加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

### （一）制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已共同制定了《债券持有人会议规则》，约定了本期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，为保障本期债券本息的按时足额偿付做出了合理的制度安排。

### （二）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门将对资金使用情况严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据出资人批复并按照本募集说明书披露的用途使用。

### （三）设立专门的偿付工作小组

发行人财务资金中心、董事会等共同组成本期债券本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （四）充分发挥债券受托管理人的作用

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

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

### （五）严格的信息披露

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

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，包括但不限于以下内容：

- （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）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （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）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （14）发行人不能按期支付本息；
- （15）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；
- （16）发行人提出债务重组方案的；
- （17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

#### （六）发行人对本期债券偿债保障的相关承诺

发行人承诺，在本期发行的公司债券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，后续措施安排包括但不限于：

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

4、主要责任人不得调离。

## 五、担保人境外评级调整、跨境担保以及毛利率下滑等风险情况的应对措施及偿债保障分析

### 1、境外评级调整

2020 年 4 月，穆迪公司和标准普尔将雅居乐控股的评级展望从稳定调整为负面，主要系雅居乐集团为业务扩张而增加债务，导致其信用指标趋弱。

雅居乐集团缓解 2020 年的债务负担措施如下：利用 830 亿元未使用授信额度，对短期内到期的境内外金融机构借款进行置换或者滚动续借；通过番禺雅居乐发行公司债偿还雅居乐控股熊猫债，通过发行美元债置换境外债券；此外，雅居乐集团还有 50 亿元供应链 ABN 额度可用于缓解债务压力。

2021 年 3 月 29 日穆迪将雅居乐评级展望调升至“稳定”，2021 年 3 月 30 日标普将雅居乐评级展望调升至“稳定”，发行人境外评级趋于稳定。

### 2、跨境担保

本期债券的保证担保属于跨境担保。若担保履约时跨境资金无法回流至境内，可能导致保证人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

雅居乐控股承诺：其在收到债券受托管理人或债券持有人根据担保函的规定发出的书面索赔通知后，若跨境资金无法回流至境内，将协调雅居乐控股及其下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付。

### 3、毛利率下滑

2018-2019 年度及 2020 年 1-6 月，雅居乐集团营业毛利率分别为 43.9%、30.5%和 34.36%。2018-2019 年度的毛利率有所下降，主要系受海南限购的政策的影响，海南房地产项目收入下滑所致，但其毛利率仍处于行业的中上游水平。

发行人未来可预计的毛利率的提升，将会为本期债券偿债能力提供保障。

### 4、海南地产政策变化

2018 年 4 月，海南省出台限购政策，外省人员需 2 年社保缴纳证明才具有购房资格。很多交易都因名额受限，被直接冻结。2018 年，海南全省商品房销售额同比下降 23.23%，2019 年同比再次下滑了 38.76%。目前，海南地产政策已有

所调整：2019 年 10 月，海南完全取消落户限制；逐步落实人才新政，购房社保或个税年限由原来的 2 年或 5 年统一降低为 1 年；从顶层角度来看，2020 年关于海南自贸港的相关政策和具体落地规划也将逐步呈现。雅居乐在海南有大约 1000 亿货值，随着政策调整未来将成为雅居乐重要利润来源。除了海南区域，雅居乐集团近几年也加大了对其他地产区域的投入力度，降低单一区域对整体营收的影响。

从 2020 年开始，随着 2018 年海南限购政策中关于两年社保资格限制的到期，雅居乐集团这些毛利较高的项目所产生的收入确认与 2019 年相比将出现大幅提升。换句话说，从 2020 年开始，海南限购政策对雅居乐造成的影响将被逐渐化解。随着政策放松，海南销售恢复，将有助重振雅居乐集团的销售，并支持利润率和核心利润增长。

海南地产政策的回暖及对雅居乐集团未来旅游地产的销售提升，将为本期债券的偿债提供保障。

#### 5、多元化业务的开展及影响

早在 2016 年 5 月，雅居乐集团便宣布“去地产化”，更名为“雅居乐集团控股有限公司”。投身地产之外的广阔赛道，布局了物业、环保、房管、商管等产业。

2019 年，雅居乐集团的多元业务收入占比，已从 6.5%提升到 10.1%，营业额和经营利润三年复合增长率分别达到 61%和 92%。2020 年 1-6 月，雅居乐集团多元化业务营业收入 42.17 亿元，占总收入比重 12.6%。其中：

（1）公司旗下物业公司雅生活（3319HK）于 2018 年成功分拆，拥有双品牌：雅居乐物业管理和绿地物业管理表现最为亮眼。2019 年营业额 51.27 亿元，较上一年增加 51.8%；毛利及净利润分别为 18.83 亿元及 12.92 亿元，较上一年分别增加 46.0%及 59.3%。2020 年上半年营业额 40.02 亿元，较上年同比增长 79%；毛利 12.75 亿元，较上年同比增长 54%。

（2）环保业务的表现同样出色。2019 年，雅居乐环保业务营业额及毛利分别为 15.10 亿元及 5.09 亿元，分别较上年大幅增加 146.1%及 47.1%；2020 年上半年营业额及毛利分别为 7.99 亿元及 3.36 亿元，分别较上年同期增长 68.6%及 27.8%。截至 2020 年 6 月末，雅居乐环保危险废物设计处理规模已达 420 万吨/年，安全填埋库容逾 1,900 万立方米，在这两个毛利率高达 40%以上的领域占据了行业排头兵的地位。

雅居乐集团非房板块的成功得益于其多元化的合理半径。相较于业内同行大跨步转型，雅居乐集团的多元产业并非单打独斗、毫不相干，而是紧紧围绕地产主业展开。预计非房业务的开展也会为雅居乐集团未来的收入及现金流提供保障，并保障本期债券的偿债能力。

## 六、发行人违约责任及解决措施

### （一）债券违约的情形、责任及其承担方式

债券违约的情形参见第十节“债券受托管理人”的相关内容。

### （二）争议解决方式

公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》采取相关措施。因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方均有权向发行人住所所在地的人民法院提起诉讼。

## 第六节 发行人基本情况

### 一、公司基本情况

- （一）公司名称：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
- （二）法定代表人：张海明
- （三）设立日期：2000 年 3 月 27 日
- （四）注册资本：50,000 万元
- （五）实缴资本：50,000 万元
- （六）住所：广州市番禺区南村镇员岗村广州雅居乐花园会所
- （七）邮编：511442
- （八）信息披露事务负责人：张海明
- （九）联系地址：广州市番禺区南村镇草堂村 88 号剑桥郡国际文化中心 3 楼
- （十）联系电话：020-85269386
- （十一）联系传真：020-85269386
- （十二）统一社会信用代码：91440113721995095J
- （十三）所属行业：房地产行业
- （十四）经营范围：房地产开发经营；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；（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）

### 二、公司历史沿革情况

#### （一）发行人设立情况

##### 1、公司设立

2000年3月18日，中山市雅居乐集团有限公司和香港雅居乐国际有限公司签

订了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司总合同书》，双方同意在番禺市以合资经营方式建立合资公司，合资企业的投资总额为3亿元，注册资本为1亿元，中山市雅居乐集团有限公司认缴出资额为7,500万元的人民币现金，占注册资本75%，香港雅居乐国际有限公司认缴出资额为相当于2,500万人民币的外汇，占注册资本25%，注册资本分两期投入，第一期在领取营业执照后90天内缴付15%，其余在两年内全部缴清。

2000年3月18日，中山市雅居乐集团有限公司和香港雅居乐国际有限公司签署了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2000年3月27日，广州市对外经济贸易委员会出具《关于合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司合同、章程的批复》（穗外经贸业[2000]70号），同意中山市雅居乐集团有限公司与香港雅居乐国际有限公司合资设立发行人，批准双方于2000年3月18日签订的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司总合同书》、《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》生效。

2000年3月27日，发行人取得广州市人民政府核发的《台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：外经贸穗合资证字[2000]0009号）。

2000年3月27日，发行人取得了国家工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，根据营业执照和上述公司章程，发行人设立时的基本信息如下：

|       |                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------|
| 注册号   | 企合粤番总副字第001930号                                        |
| 名称    | 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司                                       |
| 住所    | 番禺市南村镇兴业路                                              |
| 法定代表人 | 陈小娜                                                    |
| 注册资本  | 10,000万元                                               |
| 企业类型  | 有限责任公司                                                 |
| 经营范围  | 在番禺市南村镇兴业路地段上开发、建设、销售和出租自建的商住楼宇及其配套设施，并提供物业管理及房地产咨询服务。 |
| 成立日期  | 2000年3月27日                                             |
| 营业期限  | 自2000年3月27日至2030年3月27日                                 |

2000年11月15日，中山香山会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2000）香山验字第176号），经审验，截至2000年10月30日止，发行人已收到其股东投入的资本7,500万元，均以货币出资。

2001年12月28日，中山香山会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2001）香山验字第0120009号），经审验，截至2001年12月28日止，发行人已收到其股东投入的资本91,450,116.78元，均以货币出资。

2004年11月26日，中山香山会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2004）香山验字第7110019号），经审验，截至2004年11月11日止，发行人已收到其股东投入的资本1亿元，均以货币出资。

发行人设立时的股东及出资情况如下：

| 股东名称         | 出资额（万元） | 出资比例 | 出资形式 |
|--------------|---------|------|------|
| 中山市雅居乐集团有限公司 | 7,500   | 75%  | 货币   |
| 香港雅居乐国际有限公司  | 2,500   | 25%  | 货币   |

## （二）发行人历次重大变更

### 1、第一次变更：股东变更

2005年6月2日，雅居乐国际有限公司与明诚控股签订了《股权转让协议》，雅居乐国际有限公司同意将其持有的发行人25%的股权转让给明诚控股，转让价格为3,100万港币。

2005年6月2日，中山市雅居乐集团有限公司与陞美投资签订了《股权转让协议》，中山市雅居乐集团有限公司同意将其持有的发行人73%的股权转让给陞美投资，转让价格为9,200万港币。

2005年6月2日，中山市雅居乐集团有限公司与佛山市南海雅臻贸易有限公司签订了《股权转让协议》，中山市雅居乐集团有限公司同意将其持有的发行人2%的股权转让给佛山市南海雅臻贸易有限公司，转让价格为250万。

2005年6月2日，雅居乐国际有限公司出具《关于同意股权转让的函》，同意中山市雅居乐集团有限公司将其持有的发行人73%股权转让给陞美投资、2%股权转让给佛山市南海雅臻贸易有限公司，并放弃对该等股权的优先购买权。

2005年6月2日，中山市雅居乐集团有限公司出具《关于同意股权转让的函》，同意雅居乐国际有限公司将其持有的发行人25%股权转让给明诚控股，并放弃对该等股权的优先购买权。

2005 年 6 月 2 日，佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资与明诚控股签署了《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司合同》及《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2005 年 6 月 2 日，发行人召开董事会会议，同意上述股权转让及佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资与明诚控股新签署的关于发行人的合资合同和章程。

2005 年 8 月 5 日，广州市对外贸易经济合作局出具《关于合资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司股权转让的批复》（编号：穗外经贸资批[2005]164 号），批准中山市雅居乐集团有限公司与佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资及雅居乐国际有限公司与明诚控股于 2005 年 6 月 2 日签订的《股权转让协议》及佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资与明诚控股签订的《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司合同》及《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》生效，同意中山市雅居乐集团有限公司将其持有的发行人 2%的股权转让给佛山市南海雅臻贸易有限公司、73%的股权转让给陞美投资，同意雅居乐国际有限公司将其持有的发行人 25%的股权转让给明诚控股，发行人由新加入的佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资与明诚控股三方继续合资经营，投资总额仍为 3 亿元，注册资本仍为 1 亿元。

2005 年 8 月 8 日，发行人取得广州市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》（批准号：商外资穗番合资证字[2000]0009 号）。

2005 年 8 月 16 日，发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

此次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

| 股东名称          | 出资额（万元） | 出资比例 | 出资形式 |
|---------------|---------|------|------|
| 佛山市南海雅臻贸易有限公司 | 200     | 2%   | 货币   |
| 陞美投资          | 7,300   | 73%  | 货币   |
| 明诚控股          | 2,500   | 25%  | 货币   |

## 2、第二次变更：增资到 15,000 万元，股东变更

2006 年 12 月 18 日，明诚控股与陞美投资签订了《股权转让协议》，明诚

控股同意将其持有的发行人 25%股权转让给陞美投资，转让价格为港币 3,100 万元。

2006 年 12 月 18 日，佛山市南海雅臻贸易有限公司出具《关于同意股权转让的函》，同意明诚控股将其持有的发行人 25%股权转让给陞美投资，并放弃对该等股权的优先购买权。

2006 年 12 月 18 日，发行人召开董事会会议，同意上述股权转让，并通过公司的章程修正案。

2006 年 12 月 28 日，发行人召开董事会会议，同意公司的注册资本增加到 15,000 万元，增资后陞美投资出资额增至 14,700 万元，占注册资本 98%，佛山市南海雅臻贸易有限公司出资额增至 300 万元，占注册资本 2%，并通过公司的章程修正案。

2006 年 12 月 28 日，陞美投资与佛山市南海雅臻贸易有限公司签署了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司补充合同》及《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程修正案》。

2007 年 3 月 14 日，广州市对外贸易经济合作局作出《关于合资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司股权转让及增资的批复》（编号：穗外经贸资批[2007]74 号），同意明诚控股将其持有的发行人 25%股权转让给陞美投资，股权转让事宜按照双方于 2006 年 12 月 18 日签订的《股权转让协议》执行，同意发行人增加注册资本 5,000 万元，增资后投资总额仍为 30,000 万元，注册资本变更为 15,000 万元，批准佛山市南海雅臻贸易有限公司与陞美投资于 2006 年 12 月 28 日签订的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司补充合同》、《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程修正案》生效。

2007 年 3 月 14 日，发行人取得广州市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》（批准号：商外资穗番合资证字[2000]0009 号）。

2007 年 4 月 4 日，广东羊城会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2007）羊验字第 9931 号），经审验，截至 2007 年 3 月 26 日止，发行人已收到佛山市南海雅臻贸易有限公司和陞美投资缴纳的新增注册资本合计

1,010.44 万元，均以货币出资。

2007 年 4 月 6 日，发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

2007 年 7 月 27 日，立信羊城会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2007）羊验字第 11586 号），经审验，截至 2007 年 7 月 16 日止，发行人已收到佛山市南海雅臻贸易有限公司和陞美投资缴纳的新增注册资本合计 39,851,755.14 元，均以货币出资。

2007 年 8 月 29 日，立信羊城会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2007）羊验字第 11637 号），经审验，截至 2007 年 8 月 1 日止，发行人已收到陞美投资缴纳的新增注册资本合计 43,844.86 元，均以货币出资。

此次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

| 股东名称          | 出资额（万元） | 出资比例 | 出资形式 |
|---------------|---------|------|------|
| 佛山市南海雅臻贸易有限公司 | 300     | 2%   | 货币   |
| 陞美投资          | 14,700  | 98%  | 货币   |

### 3、第三次变更：2007 年 10 月 18 日股东变更

2007 年 10 月 18 日，佛山市南海雅臻贸易有限公司与勇富集团有限公司签订了《股权转让协议》，佛山市南海雅臻贸易有限公司同意将其持有的发行人 2% 股权转让给勇富集团有限公司，转让价格为人民币 300 万元的等值港元。

2007 年 10 月 18 日，陞美投资与勇富集团有限公司签订了《股权转让协议》，陞美投资同意将其持有的发行人 98% 股权转让给勇富集团有限公司，转让价格为人民币 14,700 万元的等值港元。

2007 年 10 月 18 日，陞美投资出具《关于同意股权转让的函》，同意佛山市南海雅臻贸易有限公司将其持有的发行人 2% 股权转让给勇富集团有限公司，并放弃对该等股权的优先购买权。

2007 年 10 月 18 日，佛山市南海雅臻贸易有限公司出具《关于同意股权转让的函》，同意陞美投资将其持有的发行人 98% 股权转让给勇富集团有限公司，并放弃对该等股权的优先购买权。

2007 年 10 月 18 日，勇富集团有限公司签署了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2007 年 10 月 18 日，发行人召开董事会会议，同意上述股权转让，同意通过公司的新章程。

2007 年 11 月 27 日，广州市对外贸易经济合作局出具《关于合资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司股权转让的批复》（编号：穗外经贸资批[2007]404 号），同意佛山市南海雅臻贸易有限公司将其持有的发行人 2%股权及陞美投资将其持有的发行人 98%股权转让给勇富集团有限公司，公司变更为外资企业，同意佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资分别与勇富集团有限公司于 2007 年 10 月 18 日签订的《股权转让协议》，同意勇富集团有限公司于 2007 年 10 月 18 日签订的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2008 年 3 月 5 日，发行人取得广州市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》（批准号：商外资穗外资证字[2007]0069 号）。

2008 年 3 月 19 日，发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

此次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

| 股东名称     | 出资额（人民币万元） | 出资比例 | 出资形式 |
|----------|------------|------|------|
| 勇富集团有限公司 | 15,000     | 100% | 货币   |

#### 4、第四次变更：增资到 25,000 万元

2009 年 4 月 28 日，勇富集团有限公司作出《股东决定》，同意发行人总投资额增加到 4 亿元，注册资本增加到 2.5 亿元，所增资金的 20%在换领营业执照前缴付，剩余部分二年内全部到位，同意对发行人章程作出修改，并通过公司“章程修正案”。

2009 年 4 月 28 日，发行人召开董事会会议，同意发行人总投资额增加到 4 亿元，注册资本增加到 2.5 亿元，并通过公司的“章程修正案”。

2009 年 7 月 13 日，广州市对外贸易经济合作局出具《关于外资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司增资的批复》（编号：穗外经贸资批[2009]356 号），

同意勇富集团有限公司于 2009 年 4 月 28 日签署的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程修正案》，同意发行人投资总额和注册资本各增加 1 亿元，在申请换发营业执照前缴付不小于本次新增注册资本的 20%，余额在二年内缴足。

2009 年 7 月 20 日，发行人取得广州市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》（批准号：商外资穗外资证字[2007]0069 号）。

2010 年 2 月 3 日，发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

2009 年 12 月 23 日，广东智合会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：粤智会外验字（2009）14021 号），经审验，截至 2009 年 12 月 14 日止，发行人已收到投资者缴纳的新增第一期注册资本港币 30,000,000 元，折合人民币 26,427,900 元。

2010 年 3 月 1 日，广东智合会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：粤智会外验字（2010）14004 号），经审验，截至 2010 年 2 月 10 日止，发行人已收到勇富集团有限公司缴纳的新增第二期注册资本港币 30,000,000 元，折合人民币 26,362,800 元。

2011 年 3 月 14 日，广东智合会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：粤智会外验字（2011）14002 号），经审验，截至 2011 年 3 月 10 日止，发行人已收到勇富集团有限公司缴纳的新增第三期注册资本港币 50,000,000 元，折合人民币 42,188,500 元。

2011 年 8 月 25 日，广东智合会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：粤智会外验字（2011）14007 号），经审验，截至 2011 年 8 月 16 日止，发行人已收到勇富集团有限公司缴纳的新增最后一期注册资本港币 6,060,000 元，折合人民币 5,022,345.60 元，新增注册资本已缴足。

此次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

| 股东名称     | 出资额（万元） | 出资比例 | 出资形式 |
|----------|---------|------|------|
| 勇富集团有限公司 | 25,000  | 100% | 货币   |

5、第五次变更：增资到 50,000 万元

根据勇富集团有限公司 2016 年 12 月 28 日作出的《股东决定》，同意发行人注册资本变更为 5 亿元，新增注册资本 2.5 亿元由勇富集团有限公司以货币方式认缴出资，于 2026 年 12 月 1 日前缴足。

根据发行人董事会 2016 年 12 月 28 日作出的《董事会决议》，同意发行人注册资本变更为 5 亿元，新增注册资本 2.5 亿元由勇富集团有限公司以货币方式认缴出资，于 2026 年 12 月 1 日前缴足。

就上述变更，发行人签署了《章程修正案》。

2017 年 1 月 4 日，发行人取得了广州市番禺区工商行政管理局核发的变更后的《营业执照》。

此次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

| 股东名称     | 出资额（万元） | 出资比例 | 出资形式 |
|----------|---------|------|------|
| 勇富集团有限公司 | 50,000  | 100% | 货币   |

### （三）经营范围变更

#### 1、2008 年 8 月 28 日经营范围变更

2008 年 8 月 28 日，勇富集团有限公司召开董事会会议，同意将发行人经营范围变更为：“在番禺区南村镇兴业路地段、市桥街丹山河以西、市广路以东（国土证号：G31-001268）、市桥街东环路南侧、光明北路西侧（国土证号：G31-001269）、市桥街北城区大北路嘉诚大厦（房地产权证：番房地证字第 C4186550 号）地段上开发、建设、销售和出租自建的商住楼宇及其配套设施，并提供物业管理及房地产咨询服务”，同意对发行人章程作出修改，并通过公司“补充章程（一）”。

2008 年 8 月 28 日，勇富集团有限公司签署了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司补充章程（一）》。

2008 年 8 月 28 日，发行人召开董事会会议，同意变更经营范围，并通过公司“补充章程（一）”。

2008 年 10 月 28 日，广州市对外贸易经济合作局作出《关于外资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司变更经营范围的批复》（编号：穗外经贸资批

[2008]312 号），同意发行人变更经营范围，同意勇富集团有限公司于 2008 年 8 月 28 日签署的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司补充章程（一）》。

2008 年 10 月 31 日，发行人取得广州市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》（批准号：商外资穗外资证字[2007]0069 号）。

2008 年 11 月 10 日，发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

## （2）2014 年 6 月 3 日经营范围变更

2014 年 6 月 3 日，发行人根据《广州市商事登记制度改革实施办法（试行）》的有关规定，向商事登记机关申请换发新版营业执照。

2014 年 6 月 5 日，广州市工商行政管理局番禺分局出具《变更登记核准通知书》，对发行人申请的经营经营范围变更予以批准登记。

## 三、重大资产重组情况

### （一）2018 年度重大资产重组事项

公司与广州雅恒房地产开发有限公司（“广州雅恒”）同受雅居乐控股最终控制。公司股东于 2018 年 6 月 20 日审议并通过本公司以货币出资 95,982,400 美元（等值于人民币 644,119,554 元）入股广州雅恒的决议。上述事项完成后，公司成为广州雅恒的股东，占股 49%。于 2019 年 1 月 29 日，公司进一步支付现金对价 7,995,151 美元（等值于人民币 53,852,139 元）对广州雅恒增资 2%的股权。

根据广州雅恒股东会决议及相关修订章程，本次 49%股权增资完成后，在广州雅恒的股东会表决中，公司享有广州雅恒 70%表决权，旭恒国际有限公司（广州雅恒原股东）享有公司 30%表决权。股东会会议由股东按照表决权比例行使表决权，股东会对广州雅恒日常经营事项作出决议，须经代表二分之一以上表决权的股东通过。因此，公司将对广州雅恒实施控制，并将广州雅恒纳入本公司合并报表范围。由于公司与广州雅恒在交易前后均受雅居乐控股最终控制且该控制并非暂时性的，故该等收购交易属于同一控制下企业合并。

2018 年度，公司对广州雅恒进行增资入股投入了现金对价 95,982,400 美元（等值于人民币 644,119,554 元），增资后增加的净资产归属于少数股东的 51% 的份额同时调增了少数股东权益人民币 328,500,973 元。

广州雅恒以及发行人于 2017 年末/度的总资产、净资产及营业收入列示如下：

| 科目       | 广州雅恒       | 番禺雅居乐        | 广州雅恒占比  |
|----------|------------|--------------|---------|
| 总资产（万元）  | 418,419.48 | 2,975,528.61 | 14.06%  |
| 净资产（万元）  | 232,342.33 | 440,228.02   | 52.78%  |
| 营业收入（万元） | 263,002.46 | 60,921.61    | 431.71% |

由于 2017 年末/度广州雅恒净资产及营业收入占番禺雅居乐当期净资产及营业收入的比例均超过 50%，根据相关规定已经构成重大资产重组。

## （二）2020 年 1-9 月重大资产重组事项

2020 年 1 月，番禺雅居乐对中山市雅建房地产发展有限公司（简称“中山雅建”）增资 128,020,408 元，取得 51% 股权及表决权；对中山市凯茵豪园房地产开发有限公司（简称“中山凯茵”）增资 106,163,265 元，取得 51% 股权及表决权；对中山雅居乐雍景园房地产有限公司（简称“中山雍景园”）增资港币 728,571,429 元，取得 51% 股权及表决权。上述交易均已完成工商登记及公司章程变更，由于番禺雅居乐与中山雅建、中山凯茵及中山雍景园在交易前后均受雅居乐控股最终控制且该控制并非暂时性的，故该等收购交易属于同一控制下企业合并。

2020 年 6 月，番禺雅居乐对常州雅居乐房地产开发有限公司（简称“常州雅居乐”）增资美元 213,367,346.94 元取得 51% 股权及表决权；对常州金坛雅盛房地产开发有限公司（简称“金坛雅盛”）增资美元 72,858,200.00 元取得 51% 股权及表决权。常州雅居乐与金坛雅盛均已通过相关股东会决议，由于番禺雅居乐与常州雅居乐、金坛雅盛在交易前后均受雅居乐控股最终控制且该控制并非暂时性的，故该等收购交易属于同一控制下企业合并。

上述公司于 2019 年末/度的总资产、净资产及营业收入列示如下，并对其进行是否构成重大资产重组相关指标测算：

表：是否构成重大资产重组相关指标测算

单位：万元

| 单位               | 总资产          | 净资产        | 营业收入       | 总资产占比  | 净资产占比  | 营业收入占比 |
|------------------|--------------|------------|------------|--------|--------|--------|
| 中山雅居乐雍景园房地产有限公司  | 744,604.17   | 143,391.53 | 187,613.94 | 13.09% | 17.57% | 41.79% |
| 中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 | 97,685.44    | 63,436.04  | 3,890.80   | 1.72%  | 7.77%  | 0.87%  |
| 中山市雅建房地产发展有限公司   | 1,004,205.50 | 386,544.37 | 284,006.64 | 17.65% | 47.37% | 63.26% |
| 常州金坛雅盛房地产开发有限公司  | 50,404.72    | 46,831.74  | -          | 0.89%  | 5.74%  | 0.00%  |
| 常州雅居乐房地产开发有限公司   | 361,106.65   | 146,115.23 | 116,436.05 | 6.35%  | 17.90% | 25.94% |

由于 2019 年度中山市雅建房地产发展有限公司营业收入占番禺雅居乐当期营业收入的比例超过 50%，根据相关规定已经构成重大资产重组。

### （三）重大资产重组对发行人经营情况产生的影响

发行人报告期内发生的重大资产重组均为同一控制下企业合并导致，由发行人控股股东雅居乐控股将部分子公司并入发行人合并范围。

随着发行人重大资产重组并入资产，发行人经营规模稳步提高，业务范围不断拓宽，发行人营业收入规模稳步上升，2018-2019 年度、2020 年 1-9 月发行人营业收入分别为 40.28 亿元、44.89 亿元和 99.76 亿元。

鉴于广州雅恒、中山雅建等五家子公司（合并计算）在合并前资产负债率低于发行人资产负债率，发行人债务压力没有明显上升。

广州雅恒以及发行人于 2017 年末的资产负债率列示如下：

| 科目    | 广州雅恒   | 番禺雅居乐  |
|-------|--------|--------|
| 资产负债率 | 44.47% | 85.21% |

中山雅建等五家子公司（合并计算）以及发行人于 2019 年末的资产负债率列示如下：

| 科目    | 中山雅建等五家子公司（合并计算） | 番禺雅居乐  |
|-------|------------------|--------|
| 资产负债率 | 65.18%           | 78.04% |

2018 年-2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 86.51%、85.66%和 83.00%，呈现总体平稳略有下降趋势。

综上，发行人进行上述重大资产重组后，营业收入成上升趋势，资产负债率呈现总体平稳略有下降趋势，重大资产重组事项对经营能力和偿债能力未产生重大不利影响。

#### 四、对其他企业的重要权益投资情况

##### （一）发行人全资及控股子公司

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并报表的子公司总计 133 家，主要情况如下示：

表：截至 2020 年 9 月末发行人合并范围内子公司情况

单位：万元

| 序号 | 子公司名称               | 注册地 | 币种  | 注册资本   | 业务性质   | 持股比例 |
|----|---------------------|-----|-----|--------|--------|------|
| 1  | 广州雅生房地产开发有限公司       | 广州  | 人民币 | 10,000 | 房地产开发  | 100% |
| 2  | 西安曲江雅居乐房地产开发有限公司    | 西安  | 人民币 | 66,400 | 房地产开发  | 70%  |
| 3  | 长沙雅居乐房地产开发有限公司      | 长沙  | 人民币 | 40,000 | 房地产开发  | 100% |
| 4  | 宁乡雅居乐旅游发展有限公司       | 宁乡  | 人民币 | 4,000  | 房地产开发  | 100% |
| 5  | 广州雅锦房地产开发有限公司       | 广州  | 人民币 | 20,000 | 房地产开发  | 100% |
| 6  | 广州雅悦房地产开发有限公司       | 广州  | 人民币 | 20,000 | 房地产开发  | 100% |
| 7  | 深圳市雅生实业有限公司         | 深圳  | 人民币 | 6,000  | 房地产开发  | 100% |
| 8  | 惠州市雅生房地产开发有限公司      | 惠州  | 人民币 | 11,058 | 房地产开发  | 90%  |
| 9  | 北京华坤科技开发有限责任公司      | 北京  | 人民币 | 10,938 | 房地产开发  | 51%  |
| 10 | 北京雅信房地产开发有限公司       | 北京  | 人民币 | 2,000  | 房地产开发  | 100% |
| 11 | 天津雅颂房地产开发有限公司       | 天津  | 人民币 | 3,000  | 房地产开发  | 100% |
| 12 | 厦门雅展房地产开发有限公司       | 厦门  | 人民币 | 2,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 13 | 厦门雅深房地产开发有限公司       | 厦门  | 人民币 | 2,000  | 房地产开发  | 100% |
| 14 | 广州华悦恒房地产开发有限公司      | 广州  | 人民币 | 5,000  | 房地产开发  | 100% |
| 15 | 佛山雅建房地产开发有限公司       | 佛山  | 人民币 | 1,001  | 房地产开发  | 100% |
| 16 | 湖南亚乐房地产开发有限公司       | 湖南  | 人民币 | 21,000 | 房地产开发  | 100% |
| 17 | 广州恒展企业管理咨询有限公司（注 1） | 广州  | 人民币 | 3,000  | 企业管理咨询 | 90%  |
| 18 | 广州雅恒房地产开发有限公司（注 2）  | 广州  | 美元  | 19,588 | 房地产开发  | 51%  |
| 19 | 武汉雅乐源房地产开发有限公司      | 武汉  | 人民币 | 1,000  | 房地产开发  | 100% |
| 20 | 襄阳雅乐源房地产开发有限公司      | 襄阳  | 人民币 | 10,000 | 房地产开发  | 100% |
| 21 | 荆州雅乐源房地产开发有限公司      | 荆州  | 人民币 | 10,000 | 房地产开发  | 100% |
| 22 | 武汉雅乐锦企业管理咨询有限公司     | 武汉  | 人民币 | 5,000  | 企业管理咨询 | 90%  |

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

|    |                        |     |     |         |        |        |
|----|------------------------|-----|-----|---------|--------|--------|
| 23 | 惠州市雅惠房地产开发有限公司         | 惠州  | 人民币 | 2,000   | 房地产开发  | 100%   |
| 24 | 惠州市雅景房地产开发有限公司         | 惠州  | 人民币 | 2,000   | 房地产开发  | 51%    |
| 25 | 福建京泰广知房地产有限公司          | 福建  | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 51%    |
| 26 | 福建盈祺置业有限公司             | 福建  | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 51%    |
| 27 | 福建盈烨置业有限公司             | 福建  | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 51%    |
| 28 | 万丽(天津)酒店管理有限公司         | 天津  | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 51%    |
| 29 | 福建耀璟房地产有限公司            | 福建  | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 51%    |
| 30 | 漳州耀璟房地产开发有限公司          | 漳州  | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 51%    |
| 31 | 河源市雅生房地产开发有限公司         | 河源  | 人民币 | 2,000   | 房地产开发  | 100%   |
| 32 | 雅动(惠州)体育发展有限公司         | 惠州  | 人民币 | 1,000   | 旅游管理经营 | 100%   |
| 33 | 福州雅生房地产开发有限公司          | 福州  | 人民币 | 1,020   | 房地产开发  | 100%   |
| 34 | 深圳市瑞德企业管理有限公司          | 深圳  | 人民币 | 3,000   | 企业管理咨询 | 90%    |
| 35 | 汕尾市雅生房地产开发有限公司         | 汕尾  | 人民币 | 23,000  | 房地产开发  | 100%   |
| 36 | 汕头市雅生房地产开发有限公司         | 汕头  | 人民币 | 1,012   | 房地产开发  | 100%   |
| 37 | 广州振穗投资有限公司             | 广州  | 人民币 | 5,000   | 投资咨询服务 | 100%   |
| 38 | 广州振然投资有限公司             | 广州  | 人民币 | 5,000   | 投资咨询服务 | 100%   |
| 39 | 天津雅德房地产开发有限公司          | 天津  | 人民币 | 3,000   | 房地产开发  | 100%   |
| 40 | 邯郸邯雅房地产开发有限公司          | 邯郸  | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 90%    |
| 41 | 天津雅润房地产开发有限公司（注 1）     | 天津  | 人民币 | 3,000   | 房地产开发  | 99.81% |
| 42 | 天津雅兴房地产开发有限公司（注 1）     | 天津  | 人民币 | 3,000   | 房地产开发  | 99.78% |
| 43 | 北京雅建企业管理有限责任公司         | 北京  | 人民币 | 100     | 企业管理咨询 | 100%   |
| 44 | 山东雅齐房地产开发有限公司          | 山东  | 人民币 | 3,000   | 房地产开发  | 100%   |
| 45 | 天津市天富房地产开发有限公司         | 天津  | 人民币 | 10,000  | 房地产开发  | 52%    |
| 46 | 北京雅享企业管理有限责任公司         | 北京  | 人民币 | 1,000   | 企业管理咨询 | 100%   |
| 47 | 威海雅齐体育产业发展有限公司（注 1）    | 威海  | 人民币 | 8,480   | 体育产业   | 76%    |
| 48 | 济南雅朗企业管理有限责任公司         | 济南  | 人民币 | 1,000   | 企业管理咨询 | 100%   |
| 49 | 天津雅逸房地产开发有限公司          | 天津  | 人民币 | 3,000   | 房地产开发  | 96%    |
| 50 | 济南雅和房地产开发有限公司          | 济南  | 人民币 | 10,000  | 房地产开发  | 100%   |
| 51 | 天津市雅泽房地产开发有限公司（注 1）    | 天津  | 人民币 | 3,000   | 房地产开发  | 99.78% |
| 52 | 天津雅盛房地产开发有限公司          | 天津  | 人民币 | 3,000   | 房地产开发  | 100%   |
| 53 | 沈阳雅润企业管理咨询有限公司         | 沈阳  | 人民币 | 1,000   | 企业管理咨询 | 100%   |
| 54 | 沈阳雅兴企业管理咨询有限公司         | 沈阳  | 人民币 | 1,000   | 企业管理咨询 | 100%   |
| 55 | 石家庄雅燕房地产开发有限公司         | 石家庄 | 人民币 | 3,000   | 房地产开发  | 100%   |
| 56 | 肇庆市雅恒房地产开发有限公司         | 肇庆  | 人民币 | 10,000  | 房地产开发  | 100%   |
| 57 | Deluxe Diamond Limited | 美国  | 美元  | 0.0001  | 企业管理   | 100%   |
| 58 | 北京雅晟房地产开发有限公司          | 北京  | 人民币 | 100,000 | 房地产开发  | 100%   |
| 59 | 清远雅建房地产开发有限公司（注 3）     | 清远  | 人民币 | 10,000  | 房地产开发  | 50%    |
| 60 | 惠州市仲元实业有限公司            | 惠州  | 人民币 | 5,000   | 房地产开发  | 70%    |
| 61 | 威海雅动体育产业发展有限公司         | 威海  | 人民币 | 6,480   | 房地产开发  | 100%   |
| 62 | 广东新美居房地产发展有限公司         | 清远  | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 100%   |
| 63 | 云浮市雅居乐房地产开发有限公司（注 4）   | 云浮  | 人民币 | 125,000 | 房地产开发  | 49%    |
| 64 | 柳州市雅恒投资发展有限公司          | 柳州  | 人民币 | 1,000   | 投资咨询服务 | 85%    |

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

|     |                       |    |     |         |        |      |
|-----|-----------------------|----|-----|---------|--------|------|
| 65  | 广西雅凯房地产开发有限公司         | 北海 | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 60%  |
| 66  | 广西雅顺房地产开发有限公司         | 北海 | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 60%  |
| 67  | 北海雅港房地产开发有限公司         | 北海 | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 60%  |
| 68  | 广州花都区雅成房地产开发有限公司      | 广州 | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 100% |
| 69  | 广州雅新房地产开发有限公司         | 广州 | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 100% |
| 70  | 福州雅福房地产开发有限公司         | 福州 | 人民币 | 1,961   | 房地产开发  | 51%  |
| 71  | 中山市凯茵豪园房地产开发有限公司      | 中山 | 人民币 | 20,816  | 房地产开发  | 51%  |
| 72  | 中山市雅恒房地产开发有限公司        | 中山 | 人民币 | 31,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 73  | 上海如裘企业管理咨询有限公司        | 上海 | 人民币 | 1,000   | 企业管理咨询 | 51%  |
| 74  | 上海滨湖旅游发展有限公司          | 上海 | 人民币 | 8,000   | 旅游管理经营 | 51%  |
| 75  | 上海领驭建筑设计有限公司          | 上海 | 人民币 | 1,000   | 建筑设计   | 51%  |
| 76  | 上海雅之筑建筑工程有限公司         | 上海 | 人民币 | 1,000   | 建筑工程   | 51%  |
| 77  | 中山市雅景房地产开发有限公司        | 中山 | 人民币 | 31,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 78  | 中山市雅建房地产发展有限公司        | 中山 | 人民币 | 25,102  | 房地产开发  | 51%  |
| 79  | 中山雅居乐雍景园房地产有限公司       | 中山 | 港元  | 142,857 | 房地产开发  | 51%  |
| 80  | 陕西昊瑞房地产开发有限责任公司       | 西安 | 人民币 | 21,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 81  | 中山市雅诚房地产开发有限公司        | 中山 | 人民币 | 10,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 82  | 中山市雅信房地产开发有限公司        | 中山 | 人民币 | 22,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 83  | 中山市雅创房地产开发有限公司        | 中山 | 人民币 | 35,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 84  | 中山市雅轩房地产开发有限公司        | 中山 | 人民币 | 300     | 房地产开发  | 51%  |
| 85  | 山西雅居晋明房地产开发有限公司（注 5）  | 太原 | 人民币 | 3,571   | 房地产开发  | 36%  |
| 86  | 广州振耀投资管理有限公司          | 广州 | 人民币 | 10,000  | 投资咨询服务 | 51%  |
| 87  | 中山市雅尚房地产开发有限公司        | 中山 | 人民币 | 30,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 88  | 中山百富房地产开发有限公司         | 中山 | 人民币 | 3       | 房地产开发  | 51%  |
| 89  | 中山市粤宏投资有限公司           | 中山 | 人民币 | 4,086   | 投资咨询服务 | 51%  |
| 90  | 中山市海德房地产开发有限公司        | 中山 | 人民币 | 20,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 91  | 中山市和华酒店有限公司           | 中山 | 人民币 | 8,740   | 酒店     | 51%  |
| 92  | 中山市雅耀房地产投资有限公司（注 6）   | 中山 | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 31%  |
| 93  | 中山君汇投资发展有限公司（注 7）     | 中山 | 人民币 | 100     | 投资咨询服务 | 31%  |
| 94  | 中山市文华房地产有限公司          | 中山 | 人民币 | 10,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 95  | 中山市世光创建置业有限公司         | 中山 | 人民币 | 10,000  | 房地产开发  | 51%  |
| 96  | 中山市雅盈房地产开发有限公司        | 中山 | 人民币 | 100     | 房地产开发  | 51%  |
| 97  | 中山市雅睿房地产投资有限公司（注 8）   | 中山 | 人民币 | 5,000   | 房地产开发  | 26%  |
| 98  | 中山市同悦企业管理有限公司（注 9）    | 中山 | 人民币 | 3,000   | 企业管理咨询 | 46%  |
| 99  | 台山市万泰置业有限公司（注 10）     | 江门 | 人民币 | 20,000  | 房地产开发  | 23%  |
| 100 | 茂名市雅居乐房地产开发有限公司（注 11） | 茂名 | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 46%  |
| 101 | 江门市雅新房地产开发有限公司（注 12）  | 江门 | 人民币 | 36,000  | 房地产开发  | 23%  |
| 102 | 广西北海雅枫投资发展有限公司（注 13）  | 北海 | 人民币 | 1,000   | 投资咨询服务 | 35%  |
| 103 | 广西北海雅熙投资发展有限公司（注 14）  | 北海 | 人民币 | 1,000   | 投资咨询服务 | 43%  |
| 104 | 广西北海中雅投资发展有限公司（注 15）  | 北海 | 人民币 | 1,000   | 投资咨询服务 | 39%  |
| 105 | 云浮市雅兴房地产开发有限公司（注 16）  | 云浮 | 人民币 | 2,300   | 房地产开发  | 26%  |

|     |                        |    |     |         |        |     |
|-----|------------------------|----|-----|---------|--------|-----|
| 106 | 台山市雅晟房地产开发有限公司         | 江门 | 人民币 | 41,013  | 房地产开发  | 51% |
| 107 | 中山市雍雅房地产开发有限公司         | 中山 | 人民币 | 25,496  | 房地产开发  | 51% |
| 108 | 中山市雍建房地产开发有限公司         | 中山 | 人民币 | 28,773  | 房地产开发  | 51% |
| 109 | 常州雅居乐房地产开发有限公司         | 常州 | 美元  | 41,837  | 房地产开发  | 51% |
| 110 | 昆山市富恒房地产开发有限公司         | 苏州 | 人民币 | 13,000  | 房地产开发  | 51% |
| 111 | 无锡雅居乐房地产开发有限公司         | 无锡 | 人民币 | 40,000  | 房地产开发  | 51% |
| 112 | 镇江雅居乐房地产开发有限公司         | 镇江 | 人民币 | 30,000  | 房地产开发  | 51% |
| 113 | 镇江雅润房地产开发有限公司          | 镇江 | 人民币 | 20,000  | 房地产开发  | 51% |
| 114 | 常州市三鑫房地产开发有限公司         | 常州 | 人民币 | 5,211   | 房地产开发  | 51% |
| 115 | 常州金坛雅居乐房地产开发有限公司       | 常州 | 人民币 | 107,032 | 房地产开发  | 51% |
| 116 | 东方盐湖城置业有限公司（注 17）      | 常州 | 人民币 | 5,000   | 房地产开发  | 48% |
| 117 | 苏州雅居乐置业有限公司            | 苏州 | 人民币 | 3,200   | 房地产开发  | 51% |
| 118 | 昆山雅居乐房地产开发有限公司         | 苏州 | 人民币 | 2,003   | 房地产开发  | 51% |
| 119 | 常熟雅居乐置业有限公司            | 苏州 | 人民币 | 5,052   | 房地产开发  | 51% |
| 120 | 南通雅信企业管理咨询有限公司         | 南通 | 人民币 | 2,000   | 企业管理咨询 | 51% |
| 121 | 常州路劲雅居乐房地产开发有限公司（注 18） | 常州 | 人民币 | 5,000   | 房地产开发  | 26% |
| 122 | 浙江祥雅房地产开发有限公司（注 19）    | 湖州 | 人民币 | 19,000  | 房地产开发  | 26% |
| 123 | 常州雅劲房地产开发有限公司（注 20）    | 常州 | 人民币 | 74,694  | 房地产开发  | 26% |
| 124 | 常州金坛雅信房地产开发有限公司        | 常州 | 人民币 | 20,000  | 房地产开发  | 51% |
| 125 | 南通雅新房地产开发有限公司          | 南通 | 人民币 | 2,000   | 房地产开发  | 51% |
| 126 | 常州新雅房地产开发有限公司          | 常州 | 人民币 | 2,000   | 房地产开发  | 51% |
| 127 | 无锡雅祥房地产开发有限公司          | 无锡 | 人民币 | 1,000   | 房地产开发  | 51% |
| 128 | 常州雅新房地产咨询有限公司          | 常州 | 人民币 | 10      | 房地产咨询  | 51% |
| 129 | 常州金坛雅盛房地产开发有限公司        | 常州 | 美元  | 14,286  | 房地产开发  | 51% |
| 130 | 南通雅弘房地产咨询有限公司          | 南通 | 人民币 | 10      | 房地产咨询  | 51% |
| 131 | 南通雅盛房地产咨询有限公司          | 南通 | 人民币 | 10      | 房地产咨询  | 51% |
| 132 | 南通雅尚房地产咨询有限公司          | 南通 | 人民币 | 10      | 房地产咨询  | 51% |
| 133 | 上海毅笃工程造价咨询有限公司         | 上海 | 人民币 | 1000    | 工程造价咨询 | 51% |

注 1：发行人对广州恒展、天津雅润、天津雅兴、威海雅齐和天津雅泽的持股比例均低 100%，但由于上述公司经营决策由董事会作出，只设执行董事 1 人并由本公司委派，故发行人拥有对上述公司的表决权比例为 100%。

注 2：于 2018 年，发行人对广州雅恒的持股比例为 49%，于 2019 年 1 月 29 日，发行人进一步支付现金对价 7,995,151 美元(等值于人民币 53,853,139 元)对广州雅恒增资 2%的股权，增资完成后，发行人对广州雅恒的持股比例为 51%，但根据公司章程规定，发行人享有对广州雅恒 70%的表决权。

注 3：发行人对清远雅建的持股比例为 50%，但根据公司章程规定，清远雅建的股东不按出资、实缴比例行使表决权，发行人对清远雅建的表决权比例为 51%。

注 4：云浮市雅居乐房地产开发有限公司：发行人持有广州雅恒房地产开发有限公司 51% 股权比例，广州雅恒房地产开发有限公司持有云浮市雅居乐房地产开发有限公司 96% 的股权。

注 5：山西雅居晋明房地产开发有限公司：发行人持有中山雅居乐雍景园房地产有限公司 51% 的股权，中山雅居乐雍景园房地产有限公司持有山西雅居晋明房地产开发有限公司 51% 的股权比例。发行人持有中山市雅建房地产发展有限公司 51% 的股权，中山市雅建房地产发展有限公司持有陕西昊瑞房地产开发有限责任公司 100% 的股权，陕西昊瑞房地产开发有限责任公司持有山西雅居晋明房地产开发有限公司 20.26% 的股权。

注 6：中山市雅耀房地产投资有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51% 的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司持有中山市雅景房地产开发有限公司 100% 的股权，中山市雅景房地产开发有限公司持有中山市雅耀房地产投资有限公司 60% 的股权。

注 7：中山君汇投资发展有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51% 的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司持有中山市雅景房地产开发有限公司 100% 的股权，中山市雅景房地产开发有限公司持有中山市雅耀房地产投资有限公司 60% 的股权，中山市雅耀房地产投资有限公司持有中山君汇投资发展有限公司 100% 的股权。

注 8：中山市雅睿房地产投资有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51% 的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司持有中山市雅景房地产开发有限公司 100% 的股权，中山市雅景房地产开发有限公司持有中山市雅睿房地产投资有限公司 50% 的股权，但是根据协议发行人持有表决权的 51%，因此作为子公司处理。

注 9：中山市同悦企业管理有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51% 的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司持有中山市雅景房地产开发有限公司 100% 的股权，中山市雅景房地产开发有限公司持有中山市同悦企业管理有限公司 90% 的股权。

注 10：台山市万泰置业有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51% 的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司持有中山市雅景房地产开发有限公司 100% 的股权，中山市雅景房地产开发有限公司持有中山市同悦企业管理有限公司 90% 的股权，中山市同悦企业管理有限公司持有台山市万泰置业有限公司 50% 的股权比例，但是根据公司章程规定中山市同悦企业管理有限公司享有台山市万泰置业有限公司 51% 的表决权。

注 11：茂名市雅居乐房地产开发有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51% 的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司持有中山市雅景房地产开发有限公司 100% 的股权，中山市雅景房地产开发有限公司持有中山市同悦企业管理有限公司 90% 的股权，中山市同悦企业管理有限公司持有茂名市雅居乐房地产开发有限公司 100% 的股权比例。

注 12：江门市雅新房地产开发有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51% 的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司持有中山市雅景房地产开发有限公司 100% 的股权，中山市雅景房地产开发有限公司持有中山市同悦企业管理有限公司 90% 的股权，中山市同悦企业管理有限公司持有江门市雅新房地产开发有限公司 51% 的股权比例。

注 13：广西北海雅枫投资发展有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51%的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司持有中山市雅景房地产开发有限公司 100%的股权，中山市雅景房地产开发有限公司持有广西北海雅枫投资发展有限公司 69.23%的股权比例。

注 14：广西北海雅熙投资发展有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51%的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司持有中山市雅景房地产开发有限公司 100%的股权，中山市雅景房地产开发有限公司持有广西北海雅熙投资发展有限公司 84.61%的股权比例。

注 15：广西北海中雅投资发展有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51%的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司持有中山市雅景房地产开发有限公司 100%的股权，中山市雅景房地产开发有限公司持有广西北海雅枫投资发展有限公司 69.23%的股权比例，持有广西北海雅熙投资发展有限公司 84.61%的股权比例。广西北海雅枫投资发展有限公司和广西北海雅熙投资发展有限公司各持有广西北海中雅投资发展有限公司 50%的股权。

注 16：云浮市雅兴房地产开发有限公司：发行人持有中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 51%的股权，中山市凯茵豪园房地产开发有限公司对中山市雅景房地产开发有限公司持股比例为 100%，中山市雅景房地产开发有限公司对云浮市雅兴房地产开发有限公司持股比例为 47.63%且为第一大股东。

注 17：东方盐湖城置业有限公司：发行人持有常州雅居乐房地产开发有限公司 51%的股权，常州雅居乐房地产开发有限公司持有常州金坛雅居乐房地产开发有限公司 93.43%的股权，常州金坛雅居乐房地产开发有限公司持有东方盐湖城置业有限公司 95%的股权。

注 18：常州路劲雅居房地产开发有限公司：发行人对常州雅居乐房地产开发有限公司持股比例为 51%，常州雅居乐房地产开发有限公司持有南通雅信企业管理咨询有限公司 90%的股权，南通雅信企业管理咨询有限公司对常州路劲雅居房地产开发有限公司持股比例为 50%。根据公司章程，南通雅信企业管理咨询有限公司可以行使 67%的表决权。

注 19：浙江祥雅房地产开发有限公司：发行人对常州雅居乐房地产开发有限公司持股比例为 51%，常州雅居乐房地产开发有限公司对南通雅信企业管理咨询有限公司持股比例为 90%，南通雅信企业管理咨询有限公司对浙江祥雅房地产开发有限公司持股比例为 50%。根据公司章程，南通雅信企业管理咨询有限公司可以行使 67%的表决权。

注 20：常州雅劲房地产开发有限公司：发行人对常州雅居乐房地产开发有限公司持股比例为 51%，常州雅居乐房地产开发有限公司对常州雅劲房地产开发有限公司持股比例为 50.89%。

## 1、中山市雅景房地产开发有限公司

中山市雅景房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2011 年 1 月 27 日，注册资本为 31,000 万元，发行人持股比例为 51%，经营范围是房地产开发经营、物业管理、企业管理服务。

截至 2019 年末，公司的资产总额为 1,104,643.83 万元，总负债为 1,081,680.12 万元，所有者权益合计为 22,963.71 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 7,833.64 万元，净利润-5,229.61 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 1,736,817.01 万元，总负债为 1,719,416.25 万元，所有者权益合计为 17,400.76 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 6,178.64 万元，净利润-4,821.96 万元。

## 2、无锡雅居乐房地产开发有限公司

无锡雅居乐房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2013 年 10 月 30 日，注册资本为 40,000 万元，发行人持股比例为 51%，经营范围是房地产开发、经营、物业管理。

截至 2019 年末，公司的资产总额为 1,212,223.18 万元，总负债为 1,189,510.95 万元，所有者权益合计为 22,712.23 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 2,368.09 万元，净利润-11,664.41 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 1,604,542.24 万元，总负债为 1,595,884.81 万元，所有者权益合计为 8,657.43 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 1,343.63 万元，净利润-14,682.43 万元。

## 3、中山市世光创建置业有限公司

中山市世光创建置业有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2006 年 6 月 7 日，注册资本为 10,000 万元，发行人持股比例为 51%，经营范围是房地产开发、经营、物业管理。

截至 2019 年末，公司的资产总额为 408,132.68 万元，总负债为 380,438.71 万元，所有者权益合计为 27,693.96 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 53,077.78 万元，净利润 6,000.91 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 341,857.55 万元，总负债为 303,047.78 万元，所有者权益合计为 38,809.77 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 100,453.56 万元，净利润 11,115.81 万元。

#### 4、中山市雅盈房地产开发有限公司

中山市雅盈房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2016 年 5 月 27 日，注册资本为 100 万元，发行人持股比例为 51%，经营范围是房地产开发。

截至 2019 年末，公司的资产总额为 133,094.84 万元，总负债为 6,011.84 万元，所有者权益合计为 127,083.00 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 5.50 万元，净利润-204.84 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 136,915.35 万元，总负债为 10,025.39 万元，所有者权益合计为 126,889.96 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 5.96 万元，净利润-193.04 万元。

#### 5、北京雅晟房地产开发有限公司

北京雅晟房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2019 年 7 月 16 日，注册资本为 100,000 万元，发行人持股比例为 100%，经营范围是房地产开发、销售自行开发的商品房、物业管理。

截至 2019 年末，公司的资产总额为 338,026.18 万元，总负债为 238,893.40 万元，所有者权益合计为 99,132.78 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-867.22 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 1,202,527.72 万元，总负债为 1,112,653.68 万元，所有者权益合计为 89,874.04 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-9,271.08 万元。

#### 6、常州雅劲房地产开发有限公司

常州雅劲房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2017 年 11 月 2 日，注册资本为 74,693.8776 万元，发行人持股比例为 26%（发行人对常州雅居乐房地产开发有限公司持股比例为 51%，常州雅居乐房地产开发有限公司对

常州雅劲房地产开发有限公司持股比例为 50.89%，因此纳入合并范围）。经营范围是房地产开发、销售自行开发的商品房、物业管理。

截至 2019 年末，公司的资产总额为 315,619.81 万元，总负债为 247,814.23 万元，所有者权益合计为 67,805.58 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-5,607.20 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 355,350.65 万元，总负债为 289,729.65 万元，所有者权益合计为 65,620.99 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-2,523.76 万元。

#### 7、中山市海德房地产开发有限公司

中山市海德房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2003 年 10 月 21 日，注册资本为 20,000 万元，发行人持股比例为 51%，经营范围是开发经营房地产。

截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 193,716.97 万元，总负债为 185,956.22 万元，所有者权益合计为 7,760.76 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-54.78 万元。

#### 8、广州雅悦房地产开发有限公司

广州雅悦房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2019 年 6 月 1 日，注册资本为 20,000 万元，发行人持股比例为 100%，经营范围是房地产业。

截至 2019 年末，公司的资产总额为 288,314.23 万元，总负债为 273,547.28 万元，所有者权益合计为 14,766.95 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-75.33 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 289,863.38 万元，总负债为 279,293.82 万元，所有者权益合计为 10,569.57 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-28.31 万元。

#### 9、苏州雅居乐置业有限公司

苏州雅居乐置业有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2016 年 6 月 21 日，注册资本为 3,200 万元，发行人持股比例为 51%，经营范围是房地产开发、经营、

物业管理。

截至 2019 年末，公司的资产总额为 433,205.41 万元，总负债为 446,936.00 万元，所有者权益合计为-13,730.60 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 98,652.03 万元，净利润-10,775.95 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 419,850.39 万元，总负债为 439,381.26 万元，所有者权益合计为-19,530.87 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 34,847.33 万元，净利润-5,678.55 万元。

#### 10、天津雅逸房地产开发有限公司

天津雅逸房地产开发有限公司是发行人的控股子公司，成立于 2017 年 12 月 6 日，注册资本为 3000 万元，发行人持股比例为 96%，经营范围是房地产开发；商品房销售代理；住房租赁经营；物业管理；房地产信息咨询。

截至 2019 年末，公司的资产总额为 172,145.67 万元，总负债为 171,757.55 万元，所有者权益合计为 388.12 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-2,432.72 万元。

截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 339,970.03 万元，总负债为 344,585.11 万元，所有者权益合计为 500,380.11 万元。2020 年 1-9 月，该公司实现营业收入 232.30 万元，净利润-5,006.79 万元。

### （二）发行人主要参股公司情况

截至 2020 年 9 月末，发行人主要参股公司、合营联营公司如下表所示：

表：截至 2020 年 9 月末发行人主要合营公司情况

单位：万元

| 序号 | 公司名称            | 注册地 | 业务性质   | 注册资本         | 持股比例   |
|----|-----------------|-----|--------|--------------|--------|
| 1  | 沈阳雅居乐企业管理咨询有限公司 | 沈阳  | 企业管理咨询 | 1,000.00     | 50%    |
| 2  | 梅州中南昱晟房地产开发有限公司 | 梅州  | 房地产开发  | 2,027.40     | 49.32% |
| 3  | 广西富雅投资有限公司      | 南宁  | 房地产开发  | 54,112.00    | 50%    |
| 4  | 长沙上城置业有限公司      | 长沙  | 房地产开发  | 5,000.00     | 50%    |
| 5  | 中山市民森房地产开发有限公司  | 中山  | 房地产开发  | 1,200.00（美元） | 50%    |
| 6  | 佛山雅展房地产开发有限公司   | 佛山  | 房地产开发  | 20,000.00    | 50%    |
| 7  | 佛山中交房地产开发有限公司   | 佛山  | 房地产开发  | 19,000.00    | 50%    |

|    |                 |     |       |            |        |
|----|-----------------|-----|-------|------------|--------|
| 8  | 佛山香颂置业有限公司      | 佛山  | 房地产开发 | 19,000.00  | 50%    |
| 9  | 威海雅蓝投资开发有限公司    | 威海  | 房地产开发 | 10,000.00  | 84.80% |
| 10 | 济南隽盛房地产开发有限公司   | 济南  | 房地产开发 | 10,000.00  | 50%    |
| 11 | 济南雅隽房地产开发有限公司   | 济南  | 房地产开发 | 10,000.00  | 50%    |
| 12 | 北京中港国际房地产开发有限公司 | 北京  | 房地产开发 | 5,000.00   | 33%    |
| 13 | 郴州雅居乐房地产开发有限公司  | 郴州  | 房地产开发 | 10,000.00  | 50%    |
| 14 | 广州利合房地产开发有限公司   | 广州  | 房地产开发 | 205,937.70 | 26.66% |
| 15 | 广州雅景汇朗房地产开发有限公司 | 广州  | 房地产开发 | 2,000.00   | 55%    |
| 16 | 广州雅景安房地产开发有限公司  | 广州  | 房地产开发 | 50,000.00  | 60%    |
| 17 | 惠州市雅创房地产开发有限公司  | 惠州  | 房地产开发 | 2.00       | 49%    |
| 18 | 惠州市雅建房地产开发有限公司  | 惠州  | 房地产开发 | 0.20       | 35%    |
| 19 | 沈阳雅颂房地产开发有限公司   | 沈阳  | 房地产开发 | 1.70       | 50%    |
| 20 | 重庆华宇业丰实业有限公司    | 重庆  | 批发和零售 | 20,000.00  | 50%    |
| 21 | 济南雅恒房地产开发有限公司   | 北京  | 房地产开发 | 6,060.61   | 33%    |
| 22 | 石家庄青达房地产开发有限公司  | 石家庄 | 房地产开发 | 1,000.00   | 10%    |
| 23 | 中山市雅鸿房地产开发有限公司  | 中山  | 房地产开发 | 1,000.00   | 50%    |
| 24 | 中山市钜成实业有限公司     | 中山  | 房地产开发 | 4,000.00   | 50%    |
| 25 | 中山市志力置业有限公司     | 中山  | 房地产开发 | 3,640.00   | 50%    |
| 26 | 中山市名泰房地产开发有限公司  | 中山  | 房地产开发 | 200.00     | 50%    |
| 27 | 珠海市雅灏房地产开发有限公司  | 珠海  | 房地产开发 | 1,000.00   | 49%    |
| 28 | 中山市东城实业发展有限公司   | 中山  | 批发和零售 | 7,520.00   | 50%    |
| 29 | 中山市铂晟房地产开发有限公司  | 中山  | 房地产开发 | 10,000.00  | 50%    |
| 30 | 中山市盈轩房地产开发有限公司  | 中山  | 房地产开发 | 1,040.94   | 15%    |
| 31 | 珠海市雅瀚房地产开发有限公司  | 珠海  | 房地产开发 | 1,000.00   | 49%    |
| 32 | 江门市美顺房地产开发有限公司  | 江门  | 房地产开发 | 2,000.00   | 51%    |
| 33 | 苏州美居房地产开发有限公司   | 苏州  | 房地产开发 | 50,000.00  | 49%    |
| 34 | 桐乡市安悦置业有限公司     | 嘉兴  | 批发和零售 | 20,000.00  | 39%    |
| 35 | 海门市信雅房地产开发有限公司  | 南通  | 房地产开发 | 2,000.00   | 30%    |
| 36 | 常州嘉宏南城置业发展有限公司  | 常州  | 房地产开发 | 6,250.00   | 49%    |
| 37 | 北海雅正房地产开发有限公司   | 北海  | 房地产开发 | 1,000.00   | 60%    |
| 38 | 北海雅广房地产开发有限公司   | 北海  | 房地产开发 | 1,000.00   | 60%    |

注：发行人对威海雅蓝的持股比例和表决权比例均为 84.8%。但由于威海雅蓝股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致同意方可通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注：发行人对北京中港的持股比例和表决权比例均为 33%，但由于北京中港股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致同意方可通过，故将其作为合营企业核算。

注：发行人对广州利合的持股比例和表决权比例 26.66%，由于广州利合各股东协商约定股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致同意方可通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注：发行人对广州雅景安和广州雅景汇朗的持股比例和表决权比例大于 50%，但由于广

州雅景安和广州雅景汇朗股东会日常经营事项决策须经三分之二表决权以上股东表决通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注：截至 2020 年 9 月末发行人对北海雅正和北海雅广的持股比例大于 50%，但由于公司章程约定股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致同意方可通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注：截至 2020 年 9 月末发行人对江门美顺的持股比例大于 50%，但根据合作协议，股东会决议需经所有表决权一致通过后执行，董事会决议的所有重大事项均需董事会所有成员一致通过，故江门美顺作为合营公司处理。

表：截至 2020 年 9 月末发行人主要联营公司情况

单位：万元

| 序号 | 公司名称               | 注册地 | 业务性质  | 注册资本        | 持股比例   |
|----|--------------------|-----|-------|-------------|--------|
| 1  | 扬州雅居乐房地产开发有限公司     | 扬州  | 房地产开发 | 113,000（港元） | 12.3%  |
| 2  | 佛山雅旭房地产开发有限公司      | 佛山  | 房地产开发 | 1,517       | 33%    |
| 3  | 佛山市三水区擎美房地产有限公司    | 佛山  | 房地产开发 | 4,000       | 33%    |
| 4  | 佛山市昌重房地产开发有限公司     | 佛山  | 房地产开发 | 833         | 40%    |
| 5  | 邯郸裕荣房地产开发有限公司      | 邯郸  | 房地产开发 | 10,000      | 47.24% |
| 6  | 福州盛全房地产开发有限公司      | 福州  | 房地产开发 | 19,608      | 49%    |
| 7  | 广州雅景房地产开发有限公司      | 广州  | 房地产开发 | 5,000       | 27.5%  |
| 8  | 晋中市锦洪裕宝房地产开发有限责任公司 | 晋中  | 房地产开发 | 20,000      | 49%    |
| 9  | 晋中锦添合意房地产开发有限公司    | 晋中  | 房地产开发 | 1,000       | 25%    |
| 10 | 新兴县碧桂园房地产开发有限公司    | 云浮  | 房地产开发 | 800         | 50%    |
| 11 | 南通市通州区东居置业有限公司     | 南通  | 房地产开发 | 2,000       | 33%    |
| 12 | 无锡雅辉房地产开发有限公司      | 无锡  | 房地产开发 | 4,016       | 50%    |
| 13 | 海门新雅房地产开发有限公司      | 南通  | 房地产开发 | 2,000       | 40%    |

注：发行人对扬州雅居乐的持股比例虽然低于 20%，但是发行人有权任命扬州雅居乐董事会 3 名董事中的其中 1 名，而能够对扬州雅居乐施加重大影响，故发行人将其作为联营企业核算。

注：发行人对佛山雅旭、三水擎美、佛山昌重、邯郸裕荣以及福州盛全的持股比例与表决权比例一致，均低于 50%，且由于股东会日常经营事项的决策须经二分之一以上表决权的股东表决通过，故不构成控制；而发行人有权力向佛山雅旭、三水擎美、佛山昌重以及邯郸裕荣的董事会委派董事，从而能够对其施加重大影响，故将佛山雅旭、三水擎美、佛山昌重、邯郸裕荣以及福州盛全作为联营企业核算。

注：发行人对广州雅景的持股比例和表决权比例为 27.5%。于 2018 年，发行人对广州雅景的持股比例和表决权比例均为 51%，但由于广州雅景股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致同意方可通过，故将其作为合营企业核算。于 2019 年度，广州雅景股权变更，发行人对广州雅景的持股比例和表决权下降为 27.5%，广州雅景股东会日常经营事项的决策须经代表三分之二及以上表决权的股东通过，但发行人有权任命广州雅景的董事会 3 名董事中的 1 名，能够对广州雅景施加重大影响，故发行人本年将其作为联营企业核算。

表：发行人主要参股公司 2017-2019 年财务数据

单位：万元

| 企业名称          | 2017 年末/度    |            |            |           | 2018 年末/度    |            |            |           | 2019 年末/度    |            |            |            |
|---------------|--------------|------------|------------|-----------|--------------|------------|------------|-----------|--------------|------------|------------|------------|
|               | 总资产          | 所有者权益      | 营业收入       | 净利润       | 总资产          | 所有者权益      | 营业收入       | 净利润       | 总资产          | 所有者权益      | 营业收入       | 净利润        |
| 广州利合房地产开发有限公司 | 2,487,512.23 | 168,048.63 | 368,631.80 | 49,096.58 | 2,756,599.05 | 248,873.42 | 230,757.26 | 43,901.82 | 2,987,121.57 | 373,744.52 | 614,103.27 | 124,871.10 |
| 威海雅蓝投资开发有限公司  | -            | -          | -          | -         | 379,443.81   | 378,736.21 | -          | -895.12   | 569,946.13   | 516,125.89 | -          | -5,990.31  |

表：发行人主要参股公司 2020 年三季度财务数据

单位：万元

| 企业名称 | 2020 年 9 月末/1-9 月 |       |      |     |
|------|-------------------|-------|------|-----|
|      | 总资产               | 所有者权益 | 营业收入 | 净利润 |

|               |              |            |           |           |
|---------------|--------------|------------|-----------|-----------|
| 广州利合房地产开发有限公司 | 2,991,491.56 | 254,312.83 | 31,435.35 | 633.32    |
| 威海雅蓝投资开发有限公司  | 639,466.79   | 566,504.81 | 36.08     | -3,732.50 |

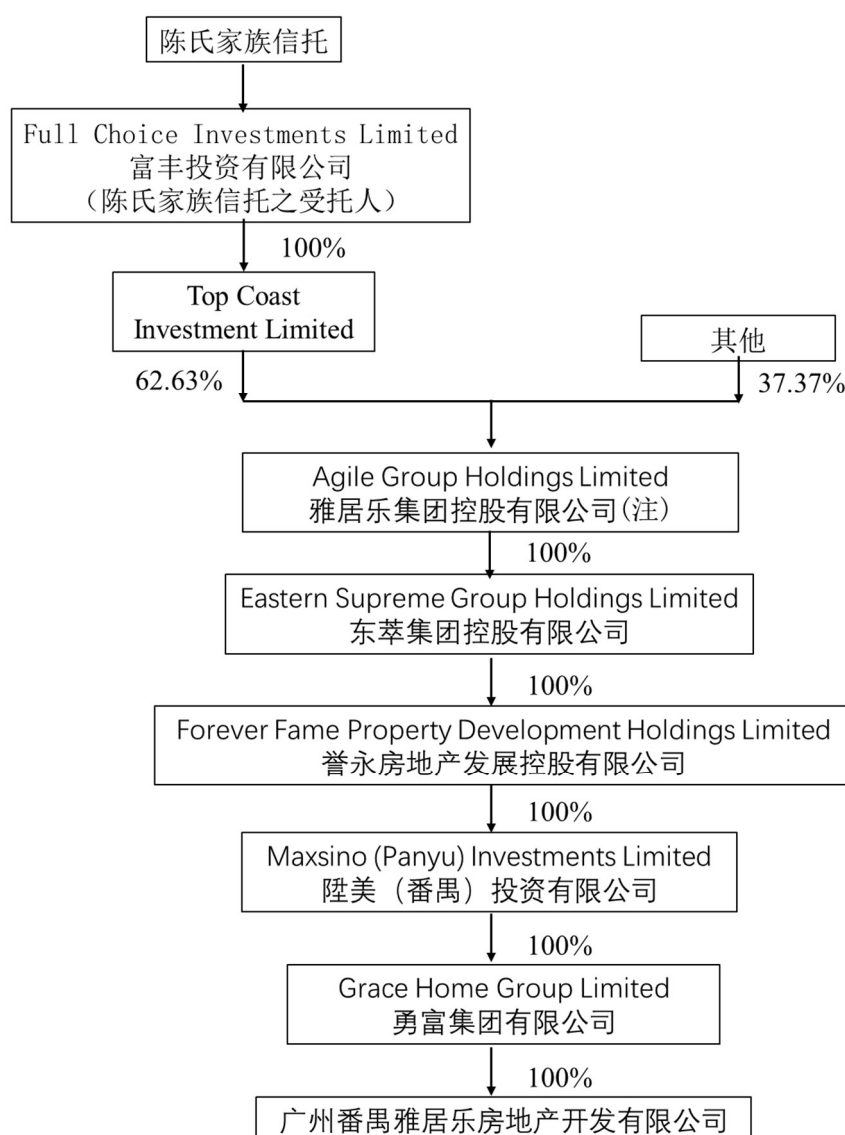
## 五、股权结构、控股股东和实际控制人情况

### （一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，勇富集团有限公司持有本公司 100% 的股权，为本公司的直接控股股东。

勇富集团有限公司是雅居乐控股的间接附属公司，雅居乐控股是发行人的间接控股股东，于 2005 年 12 月 15 日在香港联交所主板上市，股份代号为 3383。发行人的股权结构如下所示：

图：发行人股权结构



注：雅居乐控股具体股权结构请见以下“（二）发行人控股股东和实际控制人情况”之“截至 2020 年 9 月 30 日，雅居乐控股具体股权结构”。

## （二）发行人控股股东和实际控制人情况

### 1、控股股东

截至本募集说明书签署日，勇富集团有限公司持有本公司 100%的股权，为本公司的直接控股股东。

勇富集团有限公司是雅居乐集团控股有限公司的间接附属公司，雅居乐集团控股有限公司是发行人的间接控股股东，于 2005 年 12 月 15 日在香港联交所主板上市，股份代号为 3383。

### 2、实际控制人

陈氏家族信托以富丰投资有限公司（以下简称“富丰”）（陈氏家族信托的受托人）通过 Top Coast Investment Limited（以下简称“Top Coast”）间接持有雅居乐控股 62.63%的股份，陈氏家族是陈氏家族信托的受益人。陈氏家族的成员包括陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南，其中陈卓林、陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜和陈卓南是兄弟关系，陆倩芳是陈卓林的妻子。因此，本公司的实际控制人为陈氏家族。

截至 2020 年 9 月 30 日，雅居乐控股具体股权结构如下：

| 序号   | 股东名称                                                    | 股份数（股）        | 占比     |
|------|---------------------------------------------------------|---------------|--------|
| 控股股东 |                                                         |               |        |
| 1    | 富丰 <sup>1</sup>                                         | 2,453,096,250 | 62.63% |
| 2    | Top Coast <sup>1</sup>                                  | 2,453,096,250 | 62.63% |
| 3    | Renowned Idea Investments Limited 明思投资有限公司 <sup>2</sup> | 15,687,500    | 0.40%  |
| 4    | Brilliant Hero Capital Limited 晖雄资本有限公司 <sup>3</sup>    | 6,187,500     | 0.16%  |
| 5    | Famous Tone Investments Limited 名通投资有限公司 <sup>3</sup>   | 8,088,750     | 0.21%  |
| 6    | Dragon Treasure Global Limited 龙宝环球有限公司 <sup>4</sup>    | 9,978,000     | 0.25%  |
| 7    | Star Noble Global Limited 星御环球有限公司 <sup>4</sup>         | 11,828,000    | 0.30%  |
| 8    | Supreme Elite Holdings Limited                          | 20,492,000    | 0.52%  |

|           |                         |             |        |
|-----------|-------------------------|-------------|--------|
|           | 俊杰控股有限公司 <sup>4</sup>   |             |        |
| 董事        |                         |             |        |
| 9         | 陈卓林                     | 88,274,000  | 2.25%  |
| 10        | 陈卓喜 <sup>5</sup>        | 7,875,000   | 0.20%  |
| 11        | 陈卓南 <sup>6</sup>        | 6,781,500   | 0.15%  |
| 12        | 黄奉潮                     | 1,400,000   | 0.04%  |
| 附属公司董事    |                         |             |        |
| 13        | 岳元                      | 22,000      | 0.00%  |
| 股份奖励计划受托人 |                         |             |        |
| 14        | 交通银行信托有限公司 <sup>7</sup> | 34,470,000  | 0.88%  |
| 其他        |                         |             |        |
| 15        | 陈思焯 <sup>8</sup>        | 307,432,500 | 7.85%  |
| 公众投资者     |                         |             |        |
| 16        | 公众投资者（不包括股份奖励计划项下）      | 945,434,500 | 24.14% |

注：

1、富丰（作为陈氏家族信托的受托人）透过Top Coast持有股份。有关信托的受益人为陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南。

2、Renowned Idea Investments Limited明思投资有限公司由陈卓贤全资拥有。

3、Brilliant Hero Capital Limited晖雄资本有限公司及Famous Tone Investments Limited名通投资有限公司由陈卓林及陆倩芳共同持有。

4、Dragon Treasure Global Limited龙宝环球有限公司、Star Noble Global Limited星御环球有限公司及Supreme Elite Holdings Limited俊杰控股有限公司由陈卓林全资拥有。

5、由陈卓喜及其配偶陆燕平联名持有。

6、由陈卓南及其配偶陈小娜联名持有。

7、交通银行信托有限公司作为受托人，根据雅居乐控股于2013年12月10日采纳的股份奖励计划的条款代获选雇员以信托方式持有股份。

8、由陈卓林及陆倩芳之儿子陈思焯直接及透过其全资拥有的若干公司持有。

#### ① 陈卓贤

具体详见本节“六、发行人董事、监事、高级管理人员及员工情况”之“（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历”之“1、陈卓贤”。

② 陈卓林

具体详见本节“六、发行人董事、监事、高级管理人员及员工情况”之“（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历”之“2、陈卓林”。

③ 陆倩芳

具体详见本节“六、发行人董事、监事、高级管理人员及员工情况”之“（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历”之“3、陆倩芳”。

④ 陈卓雄

陈卓雄先生，1957 年出生，自 2005 年 8 月起为雅居乐控股执行董事、董事会风险管理委员会成员及副总裁。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及相关业务经验。陈先生主要负责集团的项目工程质量、进度及成本管控以及承包商的管理，并兼管中山市时兴装饰有限公司及广州振中建设有限公司的业务运作。陈先生现任雅生活智慧城市服务股份有限公司（「雅生活」，股份代号：3319）之执行董事兼董事会联席主席及风险管理委员会成员。陈先生于 2017 年 7 月 21 日至 2018 年 5 月 31 日期间曾任雅生活之非执行董事。陈先生为陈卓林、陈卓贤、陈卓喜及陈卓南之兄弟。

⑤ 陈卓喜

陈卓喜先生，1959 年出生，自 2014 年 3 月 28 日起任雅居乐控股非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日期间曾任雅居乐控股执行董事兼副总裁。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及相关业务经验。陈先生主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关集团发展策略及政策之意见以及检讨集团表现。陈先生为陈卓林、陈卓贤、陈卓雄及陈卓南之兄弟。

⑥ 陈卓南

具体详见本节“六、发行人董事、监事、高级管理人员及员工情况”之“（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历”之“4、陈卓南”。

截至本募集说明书签署日，实际控制人陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南间接持有发行人股权，不存在质押或其他有争议的情况。

## 六、发行人董事、监事、高级管理人员及员工情况

### （一）董事、监事及高管人员基本情况

公司董事、监事、高级管理人员情况如下表所示：

表：发行人董事、监事基本情况

| 序号 | 姓名  | 职务  | 任职期间          |
|----|-----|-----|---------------|
| 1  | 陈卓贤 | 董事长 | 2007 年 10 月至今 |
| 2  | 陈卓林 | 董事  | 2007 年 10 月至今 |
| 3  | 陆倩芳 | 董事  | 2007 年 10 月至今 |
| 4  | 陈卓南 | 监事  | 2011 年 1 月至今  |

表：发行人高级管理人员基本情况

| 序号 | 姓名  | 职务       | 任职起始时间        |
|----|-----|----------|---------------|
| 1  | 张海明 | 法定代表人、总裁 | 2019 年 5 月-至今 |
| 2  | 罗明亮 | 总经理      | 2019 年 8 月至今  |
| 3  | 黄淑清 | 人力行政部总监  | 2020 年 11 月至今 |
| 4  | 卓慧  | 财务部总监    | 2012 年 7 月至今  |

### （二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

#### 1、陈卓贤

陈卓贤先生，1967 年出生，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事长。陈先生于 2015 年 3 月 25 日起任雅居乐控股董事会副主席兼非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日止期间曾任雅居乐控股执行董事、董事会副主席兼联席总裁。2014 年 3 月 28 日至 2014 年 10 月 10 日止期间曾任雅居乐控股非执行董事。2014 年 10 月 10 日至 2015 年 3 月 25 日止期间曾任雅居乐控股执行董事、董事会署理联席主席兼署理联席总裁。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及管理经验。陈先生主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关集团发展策略及政策之意见以及检讨集团表现。陈先生为陈卓林、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南之兄弟。陈先生为富丰的董事。

#### 2、陈卓林

陈卓林先生，1962 年出生，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事。陈先生为雅居乐控股董事会主席及总裁。陈先生为雅居乐控股集团创始人，陈先生自

2005 年 8 月起任雅居乐控股董事会主席及执行董事，并自 2014 年 3 月起出任雅居乐控股公司总裁。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及管理经验。陈先生主要负责制定集团发展策略、整体业务营运和管理方向、项目投资决策、制定集团财政年度目标，以及维护集团与股东之间的关系。陈先生为陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南之兄弟，亦为陆倩芳之配偶。陈先生为 Top Coast 及富丰的董事。

### 3、陆倩芳

陆倩芳女士，1961 年出生，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事。陆女士于 2015 年 3 月 25 日起任雅居乐控股董事会副主席兼非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日止期间曾任雅居乐控股执行董事、董事会副主席兼联席总裁。2014 年 3 月 28 日至 2014 年 10 月 10 日止期间曾任雅居乐控股非执行董事。2014 年 10 月 10 日至 2015 年 3 月 25 日止期间曾任雅居乐控股执行董事、董事会署理联席主席兼署理联席总裁。陆女士亦为雅居乐控股董事会薪酬委员会及提名委员会的成员。陆女士拥有逾 27 年丰富房地产发展及管理经验，并在策略性销售及营销管理方面具有卓越成就。陆女士主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关集团发展策略及政策之意见以及检讨集团表现。陆女士为陈卓林的配偶及 Top Coast 的董事。

### 4、陈卓南

陈卓南先生，1963 年出生，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司监事。陈先生自 2014 年 3 月 28 日起任雅居乐控股非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日期间曾任雅居乐控股执行董事兼副总裁。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及管理经验。陈先生主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关集团发展策略及政策之意见以及检讨集团表现。陈先生为陈卓林、陈卓贤、陈卓雄及陈卓喜之兄弟。

### 5、张海明

张海明先生，于 1979 年 1 月出生，2000 年 6 月毕业于内蒙古科技大学。张海明先生于 2008 年 10 月至 2015 年 3 月在龙湖地产任成都成本部成本总监、成

本中心总经理，2015年4月至2019年5月在融信集团任第四事业部总裁，2019年5月至今任雅居乐地产广州区域区域总裁。

#### 6、罗明亮

罗明亮先生，于1985年12月出生，2007年6月毕业于江西理工大学。罗明亮先生于2007年9月至2009年8月在祈福房地产有限公司工作，2009年8月至2019年7月在广州万科企业有限公司工作，2019年8月至今任雅居乐地产广州区域广州事业部总经理。

#### 7、黄淑清

黄淑清女士，于1980年12月出生，2004年7月毕业于山东大学。黄淑清女士于2004年7月至2006年6月在沃尔玛百货有限公司天津公司担任人力资源及行政负责人，2006年6月至2020年10月在龙湖集团从事人力资源管理及研究，2020年11月至今任雅居乐地产集团广州区域人力行政部部门总监。

#### 8、卓慧

卓慧女士，于1968年5月出生，2001年7月毕业于暨南大学。1993年4月至1999年12月在广州二建集团公司工作，2000年4月开始在雅居乐地产工作，2000年4月至2015年3月担任华南区域财务中心副总监，2015年4月至2015年7月担任广佛区域公司财务中心副总监，2015年7月至今担任广佛区域公司财务部部门总监。

### （三）兼职情况

截至2020年9月末，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的兼职情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

| 姓名  | 单位名称                                        | 职务         |
|-----|---------------------------------------------|------------|
| 陈卓贤 | 雅居乐集团控股有限公司<br>Agile Group Holdings Limited | 副主席兼非执行董事  |
| 陈卓林 | 雅居乐集团控股有限公司<br>Agile Group Holdings Limited | 主席、总裁兼执行董事 |

|     |                                             |           |
|-----|---------------------------------------------|-----------|
| 陆倩芳 | 雅居乐集团控股有限公司<br>Agile Group Holdings Limited | 副主席兼非执行董事 |
| 陈卓南 | 雅居乐集团控股有限公司<br>Agile Group Holdings Limited | 非执行董事     |

#### （四）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

表：截至目前发行人董事、监事及高级管理人员持有公司股票和债权情况

| 董事/监事姓名 | 持有雅居乐控股<br>（股份代号：<br>3383）权益性质                | 持有雅居乐控股<br>（股份代号：<br>3383）股数 | 实际控制人间<br>接持有发行人<br>股权比例 | 备注                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------|-----------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陈卓贤     | 通过信托公司及<br>全资子公司持有权<br>利                      | 2,468,783,750                | 63.03%                   | 1. 2,453,096,250 股股份由富丰(作为陈氏家族信托之受托人)透过 Top Coast 持有。陈卓贤为陈氏家族信托的其中一名受益人；<br>2. 15,687,500 股股份由陈卓贤全资拥有的明思投资有限公司 Renowned Idea Investments Limited 持有。                                                                                                                                                                                                                                 |
| 陈卓林     | 通过信托公司、<br>个人、全资公司<br>及与配偶共同控<br>制的公司持有权<br>利 | 2,597,944,500                | 66.32%                   | 1. 2,453,096,250 股股份由富丰(作为陈氏家族信托之受托人)透过 Top Coast 持有。陈卓林为陈氏家族信托的其中一名受益人；<br>2. 88,274,000 股股份由陈卓林持有；<br>3. 14,276,250 股股份由陈卓林及陆倩芳共同控制的晖雄资本有限公司 Brilliant Hero Capital Limited 及名通投资有限公司 Famous Tone Investments Limited 合共持有；<br>4. 42,298,000 股股份由陈卓林全资拥有的龙宝环球有限公司 Dragon Treasure Global Limited、星御环球有限公司 Star Noble Global Limited 及俊杰控股有限公司 Supreme Elite Holdings Limited 合共持有。 |
| 陆倩芳     | 通过信托公司与<br>配偶共同控制的<br>公司及配偶持股<br>中持有权利        | 2,597,944,500                | 66.32%                   | 1. 2,453,096,250 股股份由富丰(作为陈氏家族信托之受托人)透过 Top Coast 持有。陆倩芳为陈氏家族信托的其中一名受益人；                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|     |                 |               |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------|---------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                 |               |        | <p>2. 14,276,250 股股份由陈卓林及陆倩芳共同控制的晖雄资本有限公司 Brilliant Hero Capital Limited 及名通投资有限公司 Famous Tone Investments Limited 持有；</p> <p>3. 陆倩芳被视为其配偶陈卓林持有的 88,274,000 股股份以及由陈卓林全资拥有的龙宝环球有限公司 Dragon Treasure Global Limited、星御环球有限公司 Star Noble Global Limited 及优杰控股有限公司 Supreme Elite Holdings Limited 持有的 42,298,000 股股份中的权益。</p> |
| 陈卓南 | 通过信托公司与配偶联名持有权利 | 2,459,877,750 | 62.80% | <p>1. 2,453,096,250 股股份由富丰(作为陈氏家族信托之受托人)透过 Top Coast 持有。陈卓南为陈氏家族信托的其中一名受益人；</p> <p>2. 6,781,500 股股份由陈卓南及其配偶陈小娜联名持有。</p>                                                                                                                                                                                                   |

#### （五）员工情况

截至 2020 年 9 月末，发行人共有在职员工 1,504 名，员工数量构成情况如下表所示：

表：员工数量构成情况

| 构成类别             | 人数（人） |
|------------------|-------|
| 发行人在职员工的数量（人）    | 1,504 |
| 当期领取薪酬员工总人数（人）   | 1,529 |
| 需承担费用的离退休职工人数（人） | 0     |

发行人员工专业构成情况如下表所示：

表：员工专业构成情况

| 专业构成类别 | 专业构成人数（人） |
|--------|-----------|
| 销售人员   | 431       |
| 技术人员   | 805       |
| 财务人员   | 120       |
| 行政人员   | 148       |
| 合计     | 1,504     |

发行人员工受教育程度的情况如下表所示：

表：员工受教育程度的情况

| 教育程度类别 | 数量（人） |
|--------|-------|
| 硕士     | 168   |
| 本科     | 1,036 |
| 大专     | 216   |
| 高中及以下  | 84    |
| 合计     | 1,504 |

## 七、发行人主要业务情况

### （一）行业主管部门及行业监管体制

按照中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）及国家统计局《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司属于房地产行业（行业代码：K70）。

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国家住房和城乡建设部、国务院、国土资源部、国家发展和改革委员会、商务部及央行等部门。其中，住房和城乡建设部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，制定和发布工程建设行业标准，制定住房政策等；国务院制定宏观方针、政策；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发改委主要负责控制投资规模、综合研究拟订房地产发展政策及价格政策，宏观调控房地产行业改革与发展；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；央行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门及规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。目前，我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的资质管理和对房地产开发项目的审批管理两个方面。

地产开发企业的资质管理，统一由住建部负责。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。

房地产开发项目的审批管理，不同环节由不同行政部门进行审批监管。由于各地区的机构设置及职能不完全相同，因此，审批管理存在一定的地区差异性。

## （二）发行人经营范围及主营业务

公司营业执照中载明的经营范围为：房地产开发经营；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）。公司 2017 年至 2019 年度的审计报告显示，房地产收入占营业收入的比例分别为 99.25%、98.70%和 97.18%；2020 年半年度未经审计的财务数据显示，房地产收入占营业收入的比例为 99.65%。房地产收入为公司的主要收入及利润来源。

## （三）发行人所在行业状况

### 1、我国房地产业发展概况

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

纵观房地产行业的发展历史，房地产宏观调控政策基调都根据房地产行业发展情况适时调整。20 世纪 90 年代末，我国房地产行业处于发展的低谷期时，国家从住房制度改革和金融支持等方面扶持房地产行业的发展。但随着我国经济回暖，2009 年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，市场供求失衡问题充分暴露，国务院以及相关部门连续出台一系列的房地产调控政策，房地产行业进入政策紧缩期。随着我国房价上升势头得到控制，房地产行业调控政策得到放松。

2014 年以来，随着我国宏观经济增速放缓，房地产市场发展遭遇瓶颈，2014 年度全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比下降 7.58%，商品房销售金额为 76,292.41 亿元，同比下降 6.31%。为刺激宏观经济，2014 年下半年以来，

国家出台了一系列促进经济增长的宏观政策措施，中国人民银行连续下调金融机构存贷款基准利率和存款准备金率，与此同时，房地产调控政策全面松绑，长期以来被限购、限贷政策压抑的购房需求逐渐得到释放。自 2015 年 5 月全国商品房销售额呈现年度首次正增长以来，全国商品房销售面积与销售额持续保持较快增长态势。2015 年度，全国商品房销售面积达到 128,494.97 万平方米，同比增长 6.5%，商品房销售额实现 87,280.84 亿元，同比增长 14.4%<sup>6</sup>，房地产市场回暖。2016 年度，商品房销售面积 157,349.00 万平方米，同比增长 22.46%，商品房销售额 117,627.00 亿元，同比增长 34.80%，增长态势良好。2017 年度，商品房销售面积 169,408.00 万平方米，比上年增长 7.66%，商品房销售额 133,701.00 亿元，增长 13.70%。

2019 年 1-12 月，房地产开发土地购置面积为 25,822 万平米，同比增长下降 11.40%；12 月度土地购置面积 4,102 万平米，同比增长 7.49%。累计土地购置成本为 14,709 亿元；同比下降 8.7%；月度土地成交价款 2,749 亿元，同比上涨 16.68%，再创历史新高。4 季度末，全国房地产开发土地购置面积、购置金额同比出现回升，大量资金的再度转战房地产显示全国总体经济没有得到好转，房地产行业的高杠杆没有因为去杠杆的政策受到影响。更重要地方财政困难，地方政府再度依靠卖地过年，显示当前中国经济形势的严峻性。

总体看，2019 年我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

2020 年 1-6 月，全国房地产开发投资 6.28 万亿元，同比增长 1.9%；房屋新开工面积 9.75 亿平方米，同比下降 7.6%，与 2019 上半年相比，投资增速有所增长，而房屋新开工面积同比有所下降。全国商品房销售面积 69404 万平方千米，同比下降 8.4%；其中，住宅销售面积同比减少 7.6%，办公楼销售面积下降 26.5%，商业营业用房销售面积同比下降 20.7%。商品房销售额 66895 亿元，增长 5.4%，

其中，住宅销售额下降 2.8%，办公楼销售额下降 28%，商业营业用房销售额下降 25.5%。因 2020 年年初爆发的疫情影响，导致 2020 年上半年全国房地产开工和销售速度均有所下滑。

## 2、我国房地产行业发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。2016 年 12 月，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”的定位，楼市进入新一轮调控周期。2017 年上半年，中央继续强调“因城施策、分类调控”，调控城市扩容显著。进入 6 月，新增调控城市数量有所减少，政策主要以收紧城市的深化调整为主。此次调控政策除以往限购、限贷外，还出现了新房限价、新购住房 3-5 年内限售等新手段。从短期来看，限价直接抑制新房价格涨幅，限售通过降低二手房市场流动性抑制炒房，平稳房地产市场；但其更加中长期的意义则在于为长效机制的建立留出时间，通过限价、限售等行政手段防止房价在房地产长效机制建立过程中出现大幅波动，从而实现短效调控向长效基础性制度的平稳过渡。

### （1）行业整体增速将放缓

2019 年全国房地产行业投资总额 13.22 万亿元，同比增长 9.9%，月度投资 10929 亿元，同比增长 7.35%，四季度投资增速的下滑带来的全年房地产行业投资增长速度回落。但是，2019 年房地产投资增幅回升到 10%左右投资增速水平，房地产投资增速为所有行业投资增速较快的行业。同期全国的固定资产实际大幅下滑形成明显对比。12 月房地产投资比重占国内月度投资比重总额的 61.54%；累计投资占比 23.97%。房地产投资占比冲击历史新高，远远超过接近 2007 年金融危机前的 21.53%水平。投资严重下滑，而且投资的分布极端不均衡，继续发展可能导致新的经济危机的发生，需要引起高度关注。

目前，我国房地产市场住房需求以刚性需求为主，未来随着我国人口增速的放缓、存量住房的逐步消化，房地产市场平稳发展将成为新常态。

## （2）土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤为重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

## （3）房地产行业资金的供应情况及对整体经济的冲击

截至 2019 年 12 月末，行业资金的来源总量达到 17.86 万亿元，同比上涨 7.6%，行业投资资金到位率达 135%；当月资金来源 1.81 亿元，同比增长 47.59%，月度资金到位率 165.4%。融资来源中，银行信贷资金达到 2.52 万亿元；同比增长 5.10%，当期极低库存销售比诱导大量资金进入房地产行业。

对比房地产行业的资金来源和社会融资总额比较来看，2019 年 1-12 月份房地产融资总额占到全社会年度累计融资总额的 77.04%，为历史高位水平，当月房地产到位资金为当月社会融资总额的 85.96%。房地产行业严重侵蚀其他行业发展的正常资金需求导致其他行业的发展陷入困境。

## （4）房地产企业转型谋发展，品牌房企布局多元化格局

随着我国经济的深刻变革，房地产行业正在逐步分化，房地产企业尤其是品牌房地产企业正处在转型发展的关口之上。一方面，我国经济进入新常态，房地产供需结构已发生较大变化，房地产企业面临利润下降和市场洗牌的双重压力；另一方面，我国经济全面转型，新型城镇化、互联网+、工业 4.0 等一系列战略的提出，为房地产业提供了新的机遇。在机遇与挑战并存的背景下，国内大中型品牌房地产企业越来越关注更为多元和持续的盈利来源，降低单一房地产业务可能遭受的风险，实现企业持续、快速、跨越式发展。

## （5）房地产业逐渐分化，行业集中度日益提高

随着我国房地产市场的不断发展，房地产业逐步分化，并呈现出规模和地域两极分化的态势。一、二线核心城市拥有强大的人口汇聚能力，房地产市场供求

关系健康稳定，具有较大的发展空间；三、四线城市房地产市场压力相对较大。布局一、二线核心城市的大型房地产企业在房地产市场大洗牌中站稳脚跟，稳固市场，而部分中小型房地产企业由于缺乏拿地、融资能力，无法与大型品牌房地产企业竞争，被洗牌出局。

随着房地产企业优胜劣汰的稳步推进，房地产业的成熟度也在不断提高，行业集中度稳步提升。资本实力强大并具有品牌优势的百亿级甚至千亿级房地产企业群体快速壮大，体现出明显的竞争优势，行业集中度日益提高。

### 3、房地产行业主要政策

从房地产的发展过程来看，房地产行业是受政策影响较大的行业。2008 年受金融危机的影响，房地产市场景气度下行，房价有所下降，随着国家陆续出台救市政策，房价止跌并快速回升。2010 年以来，为了遏制房价快速上涨，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，强化行业政策的执行和监督力度。2011 年，在“调结构，稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控。“国八条”、房产税改革先后落地，“限购”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从 2010 年的不足 20 个大幅增加近 50 个。2014 年各地方政府在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等层面自主出台调整政策；同年，中央政府相继出台“央五条”、定向降准，随后中国人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，从房地产市场供给端和需求端两个层面给予了较为明确的支持。2015 年以来，“去库存”仍是各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。具体来看，2015 年 3 月底，国土部、住建部联合发文，提出缩减土地供应规模以减少商品房供应量，当年全国 300 多个城市土地供应量同比大幅下滑 36%，政策效果显著；同时中央及地方各管理部门及职能机构从需求端入手，降首付、降利率、减税费、予补贴、放宽公积金贷款政策、取消限外等多手段并施，提升居民的购房能力及意愿。

2016 年房地产行业在坚持去库存的整体基调上，继续实施“因城施策”的政策引导。从全国层面来看，依旧维持去库存的政策目标，2016 年 2 月份，政府新

出台两项利好政策，包括降低非限购城市首付比例，最低可至 20%，同时调整契税税率，降低购房成本等；3 月份，政府出台二手房营改增政策，以降税的方式引导改善性住房需求；6 月份国家又出台新政鼓励租赁业务的发展，进一步推动房地产市场的去化进程。在全国层面陆续出台宽松的房地产政策的同时，部分重点城市推出了严格的楼市调控政策以抑制房价的过快上涨，2016 年 3 月，上海和深圳率先出台房地产调控政策，提高购房首付比例及非本市户籍居民购房门槛。而其他三四线城市则继续以“去库存”为主基调，2016 年 3 月沈阳市政府下发《沈阳市人民政府办公厅关于促进房地产市场健康发展的实施意见（试行）》，发布对毕业不超过 5 年的高校学生实行“零首付”政策、对个人购买市区两级住房给予奖励政策、公积金最高贷 90 万、土地供应减半、降低二手住房交易税费、鼓励农民进城买房居住等 22 项鼓励性房产新政。此外，2016 年上半年西安、广西、山东等省市均出台各类宽松政策以消化商品房库存。

2016 年上半年整体房地产政策较为宽松，居民购房预期仍较乐观，因此 2016 年前三季度房价总体上持续上涨，部分重点一、二线城市房价涨幅较大，调控范围也随之扩大。2016 年 8 月，武汉、厦门、苏州率先重启限购政策，9 月杭州、南京、天津亦重启限购政策，十一期间，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购政策。其中，深圳出台了最严限购政策，要求本市户籍成年单身人士（含离异）限购 1 套住房；连续缴纳 5 年以上个人所得税或社保的非户籍居民家庭，限购 1 套住房；对已有 1 套住房的，首付提高到七成以上；北京通州对商品住房也进行了限购，对于本市户籍居民已拥有 1 套住房的，且落户 3 年（含）以上的，限购 1 套通州区商品住房；已拥有 1 套住房、近 3 年在通州连续缴纳社保或个税的本市其他区县户籍居民家庭，限购 1 套通州区商品住房。各地十一期间密集出台调控政策后，2016 年 11 月~12 月杭州、苏州、上海等重点城市又加大了调控力度，一、二线城市房地产政策基调明显趋严。

2017 年上半年，政策主要强调坚持住房居住属性，地方继续因城施策，控房价防泡沫与去库存并行。一方面，热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限购限贷政策不断升级，创新性的限售政策抑制投资投机需求，

房地产供需两端信贷资金逐步收紧，年初以来政策效果逐步显现；另一方面，大部分三四线城市仍持续去库存，部分库存压力下降明显的城市也及时出台稳市场措施。长效机制构建方面，中央出台住房租赁市场管理条例征求意见稿，推进住房制度逐步完善。自 3 月 17 日深化楼市调控以来，从交易数据上逐步可以反映出热点一二线城市因调控发生的变化：网签成交量持续走低，市场开始进入调整周期。一二线城市降温的同时，三四线城市去库存进程大幅增加。然而二季度结束，随着调控收紧的效果逐渐显现，三四线城市销售增长脚步也显著放缓。

从政策层面看，2017 年三季度，中央不断完善住房租赁制度建设，加快推进房地产长效机制，并多次表态加强房地产金融风险监管，强调对一、二线城市房地产市场应保持收紧调控态势。地方调控仍坚持收紧，表现为二线城市继续深化、三四线城市不断扩围。短期调控与长效机制的衔接更为紧密，通过大力培育、发展租赁市场和共有产权住房等推动长效机制的建立健全，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度。受限购、限贷等政策的影响，重点城市整体各项指标除房地产开发投资增速与全国持平外，其余各项指标增速均不及全国平均水平，重点城市内部之间分化态势明显。从房地产开发投资指标来看，三亚、深圳、兰州、郑州、石家庄、南京、长沙、南昌等城市投资增速增长较快，涨幅超过 20%；呼和浩特、太原、银川等城市却下跌明显，跌幅超过 15%。从商品房销售面积来看，北京、合肥、上海、苏州等城市受限购限贷政策影响跌幅居前，跌幅超过 30%；北海、三亚、太原、温州、南昌、太原等城市则涨幅较快，涨幅超过 30%。2017 年 12 月的中央经济工作会议强调加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

2018 年 3 月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产

税立法相关的草案推进有所提速。

2018 年 7 月，中共中央政治局会议要求“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。”由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。

2018 年 12 月 18 日，山东省菏泽市住房和城乡建设局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“取消新购住房限制转让措施”；12 月 19 日，广州市住房和城乡建设委员会发布《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》，指出“2017 年 3 月 30 日前（含当日）土地出让成交的（以签订土地出让合同、成交确认书或经公告确认土地出让成交日为准）房地产项目，其商服类物业不再限定销售对象，个人购买商服类物业取得不动产证满 2 年后方可再次转让”。临近 2018 年底，部分城市调控政策微调，体现“因城施策”的政策基调。

2018 年 12 月中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。政策上仍然坚持“房住不炒、因城施策”调控思路。

2019 年 1 月 21 日，习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上发表重要讲话，指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。

2019 年 3 月 5 日，李克强总理在《政府工作报告》中对房地产相关表述主要有两处：一是“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”，二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。总体以稳为主，强调城市主体责任，因城施策，推进房地产税立法。

2019 年 4 月，中央国家机关住房资金管理中心、北京国管公积金中心发布的《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》，明确“对二套房贷款实行‘认房又认贷’，二套房首付比例调整为最低六成，且最多贷 60 万元。”

2019 年 5 月，银保监会 23 号文明确“限制表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；整治通过影子银行渠道违规流入房地产市场；禁止通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资。”

2019 年 7 月，中共中央政治局会议提出“三季度末地产信托业务规模不得超过二季度末；不将房地产作为短期刺激经济的手段；要求房企发行外债只能置换未来一年内到期的中长期境外债务。”

2019 年 8 月，银保监会提出“下半年信托监管的主要内容包括坚决遏制信托规模无序扩张、严厉打击信托市场违法违规行为及有力有效处置信托机构风险”等。

2019 年 10 月，中国人民银行提出自 10 月 8 日起，“新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成”。

2019 年 11 月，经济形势专家和企业家座谈会上，李克强提出：“要更好保障和改善民生。完善机制和政策，积极吸引社会力量参与，聚焦群众需要深挖市场潜力，大力发展养老、托幼等服务，推进老旧小区改造。”

2019 年 12 月，中央经济工作会议明确：“坚持房住不炒，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。加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房；中国人民银行行长：坚持‘房住不炒’定位，按照因城施策原则，加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节；长期坚

持房住不炒，维持‘三稳’基调，稳妥实施长效机制；‘棚改、旧改、政策性租赁房’为重要议题”。

2019 年 12 月，中共中央办公厅、国务院办公厅发布的《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》提出“全面放宽常住人口 300 万-500 万大城市落户条件，推动区域协调发展促进流动均衡，以户籍制度和公共服务牵引区域流动。”

2020 年 2 月 21 日，央行召开 2020 年金融市场工作会议，部署 2020 年六项重点工作。就房地产而言，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

2020 年 6 月 17 日，国常会部署引导金融机构进一步向企业合理让利，助力稳住经济基本盘，全年金融系统让利规模多达 1.5 万亿元。加大金融支持实体经济的力度，实际考量目标在于全年人民币贷款新增和社会融资新增规模均超过上年。按照有保有控要求，防止资金跑偏和“空转”，防范金融风险。

2016年以来房地产调控政策主要如下：

| 时间         | 发文部门               | 主要内容                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016.02    | 财政部、国家税务总局、住房城乡建设部 | 财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》调减房地产契税营业税，对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。                                                                                                                |
| 2016.03    | 财政部、国家税务总局         | 自 5 月 1 日起，个人购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。对北上广深四市，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5%的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。 |
| 2016.03    | 上海、深圳市政府           | 上海、深圳市政府率先出台楼市调控政策，调整非本地居民购房资格要求，上海将缴纳社保年限由 3 年调增至 5 年，深圳由 1 年调增至 3 年；两地均调增居民购房首付比例。                                                                                                                                           |
| 2016.03-06 | 沈阳、大连等市政府          | 以沈阳、大连市为代表的各地政府陆续推出购房优惠政策以实现去库存目标，具体包含大学生购房补贴、公积金贷款额度上涨、农民购房补贴、购房税费减免等利好政策。                                                                                                                                                    |
| 2016.06    | 国务院办公厅             | 《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》指出，实行购租并                                                                                                                                                                                                 |

| 时间         | 发文部门                         | 主要内容                                                                                                                                                                        |
|------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                              | 举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。                                                         |
| 2016.08-09 | 武汉、厦门、苏州、杭州、南京市政府            | 部分重点二线城市出台限购、限贷以及土地调控等政策以抑制房价、地价过快上涨。                                                                                                                                       |
| 2016.10    | 北京、天津、苏州、郑州等 21 个城市政府        | 十一期间一、二线重点城市密集出台房地产调控政策，在土地、购房资格、首付比例等方面出台严格调控政策，部分城市在前期调控政策的基础上加大调控力度。                                                                                                     |
| 2016.11-12 | 上海、杭州、武汉、郑州、成都等市政府           | 在前期调控政策的基础上，部分重点城市继续加大调控力度，上海在首套房的认定上认房又认贷，普通住房首付比例增至五成，非普通住房首付增至七成；杭州扩大限购范围，对不能提供自购房之日起前 2 年内在本市连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭全面限购。                                      |
| 2017.02    | 中国人民银行、银监会                   | 对个人住房贷款首付比例进行调整。在不实施限购措施的城市，家庭首套房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，二套房再次申请商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施限购措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。            |
| 2017.03    | 青岛、南京、福州、杭州、嘉兴、长沙、等地市政府、住建委  | 陆续出台限购新政：青岛购买新房首付比提升至 30%；南京已有 2 套及以上住房的本市居民不得买房；非福州本市五城区户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险取得本市五城区购房资格；杭州明确了本市户籍成年单身（含离异）人士在限购区域内限购一套住房等措施；嘉兴楼市限贷，外地人首付比例不低于五成；长沙住房公积金最低首付从 20%上调至 30%。 |
| 2017.04-05 | 广州、珠海、安徽、长沙、无锡、嘉兴等地政府、住建委、银行 | 广州多家银行开始上调首套房贷利率优惠至 9 折；珠海限购范围升级至“全市”及“所有户型”，非本市居民购房从需要 1 年个税或社保改为 5 年，新购房屋 3 年内禁止交易；安徽鼓励市民买商住公寓；长沙市住建委、无锡市住建局、嘉兴市住房保障局相继出台限售政策，至此全国已有 26 个城市出台房屋限售政策。                      |
| 2017.06    | 住建部                          | 自今年 7 月 1 日起，全国所有地方的住房公积金管理中心将按照《全国住房公积金异地转移接续业务操作规程》的要求，通过平台办理住房公积金异地转移接续业务。据不完全统计，目前已有包括北京、上海、广州、深圳等 20 余个城市已接入全国住房公积金异地转移接续平台。                                           |
| 2017.07    | 住建部                          | 印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，提出将采取多种措施加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场。目前，住房城乡建设部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇                                                       |

| 时间      | 发文部门              | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                   | 庆等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。                                                                                                                                                                                                                       |
| 2017.07 | 国家发改委、人民银行、住建部等   | 印发《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》，推出 37 条惩戒措施，对失信的房地产企业、个人进行联合惩戒。                                                                                                                                                                                |
| 2017.07 | 广州                | 广州发布《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》，首次明确了“租购同权”的概念；市政府《关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》：保障租赁双方权益，支持租赁居住方式，赋予符合条件的承租人子女享有就近入学等公共服务权益，保障租购同权；增加租赁住房用地有效供应，允许将商业用房等按规定改造成租赁住房，改建后的租赁住房，不得销售。                                                                          |
| 2017.08 | 广州国规委             | 《广州市 2017-2021 年住宅用地供应计划》：今后 5 年,广州的住房建设计划将安排 75 万套,其中普通商品住宅 60 万套,租赁住房 15 万套，租赁住房用地将预计占总体供应的 25.8%。                                                                                                                                            |
| 2017.08 | 广州市住建委、教育局等十大部门   | 《关于严格落实房地产调控部署全面加强市场管理的通知》：进一步强化对新建商品住房预售价格、现房销售价格的指导，对房地产项目预售、销售定价不合理的，要坚决予以调整，对不接受政府价格指导的项目，一律不予核发预售许可证或不予办理交易网签备案；备案价格要在楼盘销控表明显位置进行公开标示，销售价格不得高于备案价格；强化审核购房人收入证明材料，严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款。                                   |
| 2017.08 | 佛山市住建局            | 《佛山市推进商业用房、办公用房改建为租赁住房有关工作的通知(征求意见稿)》：对商业用房、办公用房改建为租赁住房提出了相关规定和 workflows，其中明确改建后的租赁住房，10 年内不得转让。                                                                                                                                               |
| 2017.09 | 住建部、北京、上海         | 印发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，支持北京市、上海市深化发展共有产权住房试点工作，鼓励两市以制度创新为核心，结合本地实际，在共有产权住房建设模式、产权划分、使用管理、产权转让等方面进行大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验。《意见》要求，发展共有产权住房，要制定具体管理办法，明确供应对象范围，建立健全共有产权住房配售定价、产权划分、使用管理、产权转让等规则，明确相关主体在房屋使用、维护等方面的权利和义务，确保共有产权住房是用来住的，不是用来炒的。 |
| 2017.09 | 长沙市住建委            | 《关于进一步稳定房地产市场促进健康发展的通知》：以户籍为准，本市无房的限购 1 套（含二手房，后同）；本市有 1 套的待首套房产权证满 3 年方可买 2 套。限购扩大至除浏阳市、宁乡市外所有行政区域；省内与省外的无房者限购 1 套，且需在长连续缴 24 个月社保（或个税）。                                                                                                       |
| 2017.10 | 东莞市城乡规划局、住建局、房管局等 | 《关于加强商业办公类建筑项目管理的通知(试行)》：商业、办公类建筑项目开发企业应当严格按照批准的规划用途进行开发、建设、销售和使用，不得改变为居住用途。                                                                                                                                                                    |
| 2017.11 | 财政部               | 财政部部长肖捷发表《加快建立现代财政制度》。书中指出，对工商业房地产和个人住房可按照评估值征收房地产税，明确了未来房地产                                                                                                                                                                                    |

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

| 时间      | 发文部门          | 主要内容                                                                                                                                  |
|---------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |               | 税的计税依据，即“评估值”。                                                                                                                        |
| 2017.12 | 中央经济工作会议      | 加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。 |
| 2018.02 | 江门市住建局等四大部门   | 《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施意见》：要求房地产开发企业不得以提高住房销售价格、减少价格折扣或采用歧视性定价等方式拒绝或变相拒绝、限制、阻挠购房人使用住房公积金贷款，拒不整改将曝光并纳入红黑榜。                             |
| 2018.03 | 中山市住建局        | 《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》：要求房地产开发企业在楼盘销售现场显著位置公示书面承诺书，不得限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，明确告知购房人有选择住房公积金贷款的权利。                                     |
| 2018.03 | 政府工作报告        | 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，实行差别化调控，建立健全长效机制。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。稳妥推进房地产税立法。棚改计划力度不减，三四线销售将获支撑。    |
| 2018.03 | 长沙市政府         | 长沙市政府办公厅近日下发通知，要求进一步推广新建商品住宅全装修建设交付的应用范围，5 个主要城区新供地的商品住宅项目采用全装修建设交付的比例不低于 70%。                                                        |
| 2018.03 | 长沙市政府         | 即日起长沙市限购区域内商品住房销售实行差别化调控措施。《通知》明确，在购买长沙市限购区域内“限房价、竞地价”的商品住房项目（不含定向限价房），和新建商品住房项目中 144 平方米（含）以下户型的普通商品住房时，长沙市的首套刚需购房群体有望优先满足需求。        |
| 2018.04 | 广州市政府         | 广州市政府发布《关于加强土地管理的实施意见》。意见取消了“限地价”的最高限价控制在土地出让起始价格的 145% 以内的规定，指出各类住宅用地须在划拨决定书确定或出让合同约定的土地交付之日起 1 年内开工建设，规划的配套公共服务设施应同步开工建设。           |
| 2018.04 | 广州国土规划委       | 广州市国土规划委 12 日公布了 2018 年建设用地供应计划，全市供地总量约为 19.39 平方公里，其中住宅用地计划供应量为 6.25 平方公里，占比 32%，同比 2017 年计划供应量增加近 9%。                               |
| 2018.04 | 中国证监会、住房城乡建设部 | 中国证监会、住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，推进住房租赁资产证券化，此举将有助于盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，促进住房租赁市场发展。                                             |
| 2018.05 | 珠海市住房公积金管理中   | 珠海市住房公积金管理中心发布细则，对人才主管部门评定的顶尖、一、二、三类高层次人才给予公积金贷款新政，对高层次人才置业最高可贷 250 万元。                                                               |
| 2018.05 | 广东惠州大亚湾       | 广东惠州大亚湾经济技术开发区房管局发布声明，对一次性购买 3 套以                                                                                                     |

| 时间      | 发文部门                    | 主要内容                                                                                                                           |
|---------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | 经济技术开发区<br>房管局          | 上（含3套）的购房行为采取暂缓网签，核实其是否属于恶意和投机炒房行为。同时，不排除该局将联合其它部门对购买3套以上（含3套）的住房资金来源进行核查，全面打击炒房投资行为。                                          |
| 2018.07 | 湖南省住房和城乡建设厅             | 湖南省出台“湘十一条”，内容包括楼市分类调控、区域联动调控、打击炒房、严格新房销售管理等 11 条举措，强调长沙市继续严格执行限购等调控政策，坚决遏制投资投机性住房需求。                                          |
| 2018.07 | 广州住房公积金管理中心             | 广州市住房公积金管理中心官网发布“红头文件”，对两项公积金提取功能进行“双暂停”。按照该文件，在非本市和非本人及配偶户籍所在地购房的，暂停提取住房公积金资格；暂停离职提取方式提取公积金。                                  |
| 2018.12 | 菏泽市政府、广州市政府             | 山东省菏泽市取消住宅限售，广州放宽商服类物业销售限制。                                                                                                    |
| 2018.12 | 中央经济工作会议                | 2018 年中央经济工作会议提出“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。                                    |
| 2019.01 | 省部级主要领导干部               | 习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。                                                              |
| 2019.03 | 《政府工作报告》                | 2019 年 3 月《政府工作报告》提出“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”及“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。 |
| 2019.04 | 中央国家机关住房<br>资金管理中心      | 北京国管公积金中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》（以下简称《通知》），明确对二套房贷款实行“认房又认贷”，二套房首付比例调整为最低六成，且最多贷 60 万元。                            |
| 2019.05 | 银保监会 23 号文              | 限制表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；整治通过影子银行渠道违规流入房地产市场；禁止通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资。                                     |
| 2019.07 | 中共中央政治局会议               | 三季度地产信托业务规模不得超过二季度末；不将房地产作为短期刺激经济的手段；要求房企发行外债只能置换未来一年内到期的中长期境外债务。                                                              |
| 2019.08 | 银保监会                    | 下半年信托监管的主要内容包括坚决遏制信托规模无序扩张、严厉打击信托市场违法违规行为及有力有效处置信托机构风险等等。                                                                      |
| 2019.10 | 中国人民银行                  | 自 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。                                                                   |
| 2019.11 | 经济形势专家和<br>企业家座谈会       | 李克强：大力发展养老、托幼等服务，推进老旧小区改造。                                                                                                     |
| 2019.12 | 中央经济工作会议、中国人民<br>银行、住建部 | 中央经济工作会议：坚持房住不炒，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。加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提                                      |

| 时间      | 发文部门           | 主要内容                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                | 升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房；中国人民银行行长：坚持“房住不炒”定位，按照因城施策原则，加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节；长期坚持房住不炒，维持“三稳”基调，稳妥实施长效机制；“棚改、旧改、政策性租赁住房”为重要议题。                                                                    |
| 2019.12 | 中共中央办公厅、国务院办公厅 | 《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》提出，全面放宽常住人口 300 万-500 万大城市落户条件，推动区域协调发展促进流动均衡，以户籍制度和公共服务牵引区域流动。                                                                                                                                      |
| 2020.2  | 中国人民银行         | 央行召开 2020 年金融市场工作会议，部署 2020 年六项重点工作。就房地产而言，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。国常会部署引导金融机构进一步向企业合理让利，助力稳住经济基本盘，全年金融系统让利规模多达 1.5 万亿元。加大金融支持实体经济的力度，实际考量目标在于全年人民币贷款新增和社会融资新增规模均超过上年。按照有保有控要求，防止资金跑偏和“空转”，防范金融风险。 |
| 2020.6  | 全国人民代表大会常务委员会  | 国常会部署引导金融机构进一步向企业合理让利，助力稳住经济基本盘，全年金融系统让利规模多达 1.5 万亿元。加大金融支持实体经济的力度，实际考量目标在于全年人民币贷款新增和社会融资新增规模均超过上年。按照有保有控要求，防止资金跑偏和“空转”，防范金融风险。                                                                                                |

#### （四）发行人面临的主要竞争状况

##### 1、房地产行业竞争状况

改革开放以来，我国房地产市场表现为差异性大的区域性、不完全竞争性市场。经过我国房地产市场发展的黄金十年，随着传统经济增长方式的转变、我国房地产行业的发展以及人口结构的转变，尤其是在我国住房政策打击投机性需求支撑自住型需求的引导下，房价快速上涨的时代已经结束，房地产行业竞争将更加激烈。

随着房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度显著提升，逐步进入到品牌竞争阶段。企业品牌定位意识与日俱增，高品牌价值企业的品牌知名度和品牌影响力不断提升，房地产行业强势品牌逐渐显现，获得可持续的差异优势。房地产

市场回归理性，去库存、去压力化导致房企之间的竞争转向质量、品质、差异化等的价值竞争。

## 2、发行人的竞争地位

经过多年扎根广州的开发与经营，公司依托于雅居乐集团的强大背景优势，逐步确定了公司在房地产行业尤其是华南区域的品牌影响力和市场定位；公司的主要产品为房地产开发，尤其是商品住宅的开发与销售。报告期内，公司分别实现营业收入 32.42 亿元、40.28 亿元、44.89 亿元及 99.76 亿元。2020 年 3 月 17 日，中国企业评价协会、清华大学房地产研究所和中指研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”，发布了“2020 中国房地产百强企业研究成果”，雅居乐控股荣获“2020 中国房地产百强企业”第 19 位。

## 3、发行人竞争优势

发行人竞争优势明显，主要体现为：

### ①领先的区域市场地位和品牌实力

本公司是雅居乐集团在中国境内最大主体及最重要的房地产开发平台。本公司控股股东雅居乐控股是中国广东省最大的物业发展商之一，根据 2020 年 3 月由中国房地产研究会、中国房地产协会与中国房地产测评中心发布的《2020 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，雅居乐控股排名第 23 名。通过产品品质化和细节精致化管理，公司产品在定位、设计及物业管理方面均具有很强的竞争优势，并在别墅等细分产品领域具有广泛的市场影响力，公司的品牌实力有助于其区域市场领先地位的保持。雅居乐集团坚持多元化的策略，华南区域持续作出稳定的销售贡献，多个位于广州、中山、佛山及粤东地区项目的预售表现在当地市场皆位处前列位置。发行人作为雅居乐集团在国内最大主体及最重要的控股平台，已经逐步体现出了其在雅居乐集团中的重要战略地位，在间接控股股东的扶持下，公司依托雅居乐集团在建筑施工、设计、销售以及物业管理等方面的优势，以雅尊会为平台，通过体系化运作存量大客户数据，在此基础上推动“高

端圈层价值链”平台的打造和运营，开发了多个高端的房地产项目，获得了良好的口碑。

### ②较快的项目周转速度

公司善于把握市场机遇，快速地调整营销策略，以迎合市场需求的定价，适时推盘。项目定位上，公司依托专业的战略投资及营销团队，在土地摘牌前从项目立项开始即加强对产品定位的研究，以及在购买地块前充分分析和关注项目的销售净利润率等核心指标，实现灵敏、审慎、准确的项目投资决策。项目开发上，公司依托成熟可供复制的产品体系，实现快速开发，并通过建立行之有效的生产管理系统，严控关键节点，有效缩短项目开发周期。公司依靠严密的标准化质量控制体系，完成了大量大盘开发工程，通过积极的营销策略，在房地产领域打造了“雅居乐”的品质品牌。

### ③优质项目土地储备丰富

公司拥有充裕的土地储备，截至 2020 年 9 月末公司权益口径土地储备面积约 1,404.10 万平方米，全口径土地储备面积约 2,385.70 万平方米，且较大部分位于粤港澳大湾区，未来开发潜力巨大。随着土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面，大型企业都有着天然的优势。

### ④可持续发展和环保节约

公司及雅居乐集团不但注意为客户提供优质的物业管理和酒店服务，亦致力于日常营运管理中落实可持续发展的措施，以达到能源节约，保护水资源，并降低物业及酒店的营运成本。所有住宅项目的大型制冷机组等设备采用新型环保制冷剂，以减少对环境造成的污染及温室效应。采用变频技术及智能化控制，提高水泵、冷却塔及空调等设备的效率，降低耗电量。同时，在部分高端项目采用热回收技术、蓄冷技术等节能技术，有效降低了的制冷主机、空调机组等的用电量。优化变配电系统设计，确保供电系统简单、安全、可靠，合理配置变压器负荷率，提高供配电系统的经济运行时间。此外，雅居乐集团严格执行各级政府颁布的各

项照明节能标准，并于若干住宅项目采用节能科技，当中包括采用节能灯、人体红外感应开关、光控开关、节水开关等，以减少不必要的能源消耗，并鼓励住户及员工养成绿色生活习惯。雅居乐集团旗下项目的社区绿化面积一般逾 50%，缔造绿意盎然的园林景致，并种植大量乔木及灌木，以达致降温、散热、净化空气及减低噪音之功效。雅居乐集团亦积极采取各种环境保育措施，包括自行于绿化苗圃种植绿化苗木并于社区进行绿化，避免破坏生态环境。

#### ⑤多元化融资渠道，稳健的财务政策

稳健的财政是公司业务发展的支柱，公司依托雅居乐集团的融资渠道支持，通过多渠道的融资方法，巩固及优化了财务结构，同时加强现金流的管理。公司积极加强现金流的管理，包括推出更多迎合市场需求的刚需及改善型等产品，采取灵活的销售策略，并提供多元化的付款方式，以加快销售款项回笼。此外，公司因应市场变化，迅速调整开发范围及进度、放缓购地及加强产品设计的标准化，有效控制建筑工程及土地款等主要支出。

#### （五）发行人经营方针及战略

展望未来，公司将继续以稳健发展为宗旨，在维持固有优势的基础上，提升企业综合管理水平，于业务及财务管理上精益求精。围绕“稳健品牌”、“价值经营”、“良性达标”的核心操盘理念。虽然调控措施逐步市场化及信贷环境相对宽松，整体行业经营环境依然充满挑战。长远而言，随着国家经济持续增长、城镇化持续推进及人民收入增加，公司相信首次置业或改善型住房的刚性需求将持续主导市场，推动房地产市场健康发展。

公司计划专注于房地产发展相关业务，寻求稳定的业务增长。继续专注于珠江三角区的物业发展，及以审慎态度在中国其他地方（例如陕西省西安市及湖南省长沙市）寻求战略性商机，公司准备策略性扩充至其他与物业相关的业务，如酒店、购物商场或商用写字楼业务等，以巩固业绩及分散业务风险。

公司目前拥有充裕的土地储备，截至 2020 年 9 月末公司权益口径土地储备面积约 1,404.10 万平方米，全口径土地储备面积约 2,385.70 万平方米。发行人控

股股东雅居乐集团于 2020 年 6 月末在全国 70 余个城市及地区拥有权益口径 3,870 万平方米的土地储备，平均地价 3,521 元每平米，雅居乐集团的规模优势也是对本公司的房地产开发业务提供一定的竞争力。本公司将陆续推出多个项目当中大部分为针对首次置业或改善型需求的刚需产品。公司将持续全面提升整体的管理及执行力，透过优化构架及精简决策流程，以有效降低行政开支及提升效率，为长远的稳健发展奠下稳固根基。

公司将加强产品前期定位和规划工作，持续优化产品结构，以开发刚需改善型产品为主，辅以旅游房地产，及迎合市场需求的高端产品，并透过产品标准化以有效控制成本。在销售方面，本公司会采取灵活的销售策略，提高去化率，加快资产周转；在开发方面，本公司会致力缩短开发周期、优化管理及进一步提高产品素质，并确保货量的供应及销售比例维持在合适水平，以更有效地控制资本开支。在内部运营上，通过强化节点管控，实现开发、工程、销售的无缝对接，向成熟物业的运营管理变革同时，公司将进一步推进多元化发展步伐，在确保物业发展业务的行业竞争力之际，提高酒店营运、物业投资及物业管理等其他业务的竞争力。

公司未来将会贯彻执行人力资源优化，并完善企业管理构架，以提升整体的执行力及竞争力。重点突破会所的经营模式，通过探索委外运营结合定制服务运营的模式，将互联网思维营销落地，一方面为业主打造“一站式生活”的高端社区生活体验，另一方面提升品牌附加值，助力销售，优化交楼流程。

公司将致力加快销售回笼，加强资金管理，并通过多渠道的融资方法，巩固及优化其财务结构，以在业务发展及财务管理上取得平衡。将大数据营销的理念，引用到豪宅营销，做到常态化、持续化、高效化。本公司将联合物业公司、与多方代理、金融机构，打通各个环节，打通“从房到家”的价值经营链条，为业主提供更多的服务项目，连片化管理社区资源、多样化经营。本公司将继续专注进行其日常及一般业务，贯彻执行人力资源优化，以提升整体的执行力及竞争力，并为本公司的未来发展作人才储备。

公司深信通过上述的未来发展战略措施及全体员工的努力，整体业务能稳步发展，进一步拓展雅居乐于全国的品牌知名度，并在竞争激烈的市场中稳占席位。与此同时，公司亦承诺会继续致力发展公益慈善事业，承担企业公民的责任，以回馈社会。

## （六）发行人业务经营情况

### 1、总体情况

公司最近三年一期的营业收入、营业成本和营业毛利润的构成如下：

表：最近三年一期发行人各业务板块收入情况

单位：万元、%

| 项目    | 2020 年 1-9 月 |        | 2019 年     |        | 2018 年     |        | 2017 年     |        |
|-------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|       | 金额           | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 房地产销售 | 988,342.75   | 99.08  | 436,284.21 | 97.18  | 397,601.44 | 98.70  | 321,780.68 | 99.25  |
| 其他业务  | 9,226.95     | 0.92   | 12,643.46  | 2.82   | 5,246.80   | 1.30   | 2,419.17   | 0.75   |
| 合计    | 997,569.70   | 100.00 | 448,927.67 | 100.00 | 402,848.24 | 100.00 | 324,200.85 | 100.00 |

表：最近三年一期发行人各业务板块成本情况

单位：万元、%

| 项目    | 2020 年 1-9 月 |        | 2019 年     |        | 2018 年     |        | 2017 年     |        |
|-------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|       | 金额           | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 房地产销售 | 789,643.36   | 99.57  | 295,750.89 | 98.02  | 249,741.23 | 100.00 | 175,746.27 | 100.00 |
| 其他业务  | 3,397.96     | 0.43   | 5,979.58   | 1.98   | -          | -      | -          | -      |
| 合计    | 793,041.32   | 100.00 | 301,730.47 | 100.00 | 249,741.23 | 100.00 | 175,746.27 | 100.00 |

表：发行人近三年一期毛利润情况

单位：万元、%

| 项目    | 2020 年 1-9 月 |        | 2019 年     |        | 2018 年     |        | 2017 年     |       |
|-------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|-------|
|       | 金额           | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比    |
| 房地产销售 | 198,699.39   | 98.37  | 140,533.32 | 95.47  | 147,860.21 | 96.57  | 146,034.41 | 98.37 |
| 其他业务  | 5,829.00     | 1.63   | 6,663.88   | 4.53   | 5,246.80   | 3.43   | 2,419.17   | 1.63  |
| 合计    | 204,528.38   | 100.00 | 147,197.20 | 100.00 | 153,107.01 | 100.00 | 148,454.58 | 100   |

表：发行人近三年一期主营业务毛利率情况

单位：%

| 项目    | 2020 年 1-9 月 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|-------|--------------|--------|--------|--------|
| 房地产销售 | 20.10        | 32.21  | 37.19  | 45.38  |
| 其他业务  | 63.17        | 52.71  | 100.00 | 100.00 |
| 合计    | 20.50        | 32.79  | 38.01  | 45.79  |

房地产业务是公司最主要的收入来源，报告期内各期，公司房地产业务收入分别为 321,780.68 万元、397,601.44 万元、436,284.21 万元和 988,342.75 万元，分别占当期营业收入的 99.25%、98.70%、97.18%和 99.08%，公司主营业务较为集中。2019 年，发行人房地产业务收入较 2018 年增加 38,682.77 万元，增幅为 9.73%。其他业务主要为物业出租、物业管理等业务。2020 年 1-9 月，发行人房地产营业收入大幅上升，增加原因主要是因为 2020 年公司对中山市凯茵豪园房地产开发有限公司（简称“中山凯茵”），中山市雅建房地产发展有限公司（简称“中山雅建”），中山雅居乐雍景园房地产有限公司（“中山雍景园”），常州金坛雅盛房地产开发有限公司（“常州雅盛”），常州雅居乐房地产开发有限公司（“常州雅居乐”）进行增资，本次增资完成后享有中山凯茵 51%表决权、中山雅建 51%表决权、中山雍景园 51%表决权、常州雅盛 51%表决权、常州雅居乐 51%表决权，因此 2020 年前三季度收入包含以上五家公司，较 2019 年大幅增加。

报告期内各期，公司的经营业务毛利率分别为 45.79%、38.01%、32.79%和 20.50%。由于房地产业务占主营业务的比重超过 90%，因此公司经营业务毛利率主要受房地产业务毛利率的影响。报告期内毛利率持续下降，主要系报告期内土地成本及建设成本上升，导致营业成本上涨幅度大于营业收入上涨幅度；广州等城市的一些高毛利率项目确认的销售收入占比下降；此外，2020 年的新冠疫情也是造成毛利率下降的原因之一。

## 2、营业收入地区分布情况

2020 年 1-9 月，公司营业收入中房地产项目销售区域分布情况：

表：2020 年 1-9 月公司房地产项目销售按区域分布情况

单位：平方米、亿元

| 城市 | 全口径       |      | 权益       |      |
|----|-----------|------|----------|------|
|    | 面积        | 金额   | 面积       | 金额   |
| 北海 | 15,366.20 | 1.43 | 9,219.72 | 0.86 |

|     |            |        |            |       |
|-----|------------|--------|------------|-------|
| 北京  | 24,236.73  | 12.55  | 24,236.73  | 12.55 |
| 常熟  | 42,390.97  | 7.52   | 20,799.59  | 3.69  |
| 常州  | 169,443.23 | 26.30  | 70,435.59  | 10.34 |
| 郴州  | 5,709.40   | 0.63   | 2,854.70   | 0.31  |
| 成都  | 1,390.31   | 0.05   | 1,390.31   | 0.05  |
| 佛山  | 220,877.95 | 30.19  | 111,758.83 | 16.22 |
| 福州  | 15,255.52  | 1.41   | 7,643.25   | 0.71  |
| 广州  | 34,694.80  | 8.74   | 33,433.11  | 8.47  |
| 邯郸  | 22,160.86  | 2.24   | 18,207.47  | 1.84  |
| 河源  | 93,012.85  | 7.78   | 93,012.85  | 7.78  |
| 湖州  | 17,564.31  | 2.34   | 4,566.72   | 0.61  |
| 惠州  | 140,709.20 | 16.30  | 58,914.91  | 6.80  |
| 济南  | 44,588.54  | 4.45   | 24,595.73  | 2.50  |
| 嘉兴  | 5,444.72   | 0.99   | 2,123.44   | 0.39  |
| 江门  | 147,991.07 | 11.83  | 62,094.47  | 5.02  |
| 晋中  | 125,185.02 | 11.44  | 31,296.26  | 2.86  |
| 荆州  | 22,716.46  | 1.86   | 22,716.46  | 1.86  |
| 昆山  | 210.00     | 0.05   | 107.10     | 0.02  |
| 茂名  | 37,240.95  | 3.03   | 17,130.84  | 1.39  |
| 梅州  | 33,266.15  | 1.93   | 16,406.87  | 0.95  |
| 南宁  | 15,647.07  | 1.34   | 7,823.54   | 0.67  |
| 南通  | 157,255.98 | 23.42  | 55,270.17  | 8.21  |
| 清远  | 48,829.37  | 5.09   | 46,666.94  | 4.89  |
| 厦门  | 7,016.08   | 2.01   | 4,188.54   | 1.19  |
| 汕头  | 6,205.90   | 0.33   | 6,205.90   | 0.33  |
| 沈阳  | 16,574.41  | 1.70   | 8,287.21   | 0.85  |
| 石家庄 | 29,472.65  | 3.95   | 29,472.65  | 3.95  |
| 苏州  | 9,479.09   | 2.33   | 4,834.34   | 1.19  |
| 太原  | 87.00      | 0.01   | 44.37      | 0.01  |
| 天津  | 115,449.80 | 17.56  | 93,146.02  | 14.59 |
| 威海  | 8,192.83   | 1.00   | 6,947.52   | 0.85  |
| 无锡  | 61,010.51  | 16.28  | 30,983.74  | 8.27  |
| 西安  | 1,938.31   | 0.07   | 1,356.82   | 0.05  |
| 襄阳  | 43,496.23  | 3.28   | 43,496.23  | 3.28  |
| 扬州  | 2,996.24   | 0.04   | 368.54     | 0.01  |
| 云浮  | 173,085.25 | 13.58  | 82,345.62  | 6.54  |
| 漳州  | 11,770.50  | 1.25   | 6,002.96   | 0.64  |
| 长沙  | 46,612.60  | 3.20   | 46,334.74  | 3.19  |
| 镇江  | 50,394.17  | 5.00   | 25,701.03  | 2.55  |
| 中山  | 724,526.36 | 140.79 | 262,946.09 | 44.29 |
| 珠海  | 31,744.37  | 7.47   | 15,554.74  | 3.66  |

### 3、已竣工项目情况

表：报告期内发行人已竣工房地产项目情况

单位：平方米、亿元、%

| 项目名称              | 权益占比    | 所在地 | 项目类别       | 总建筑面积<br>(全口径) | 总可售面积<br>(全口径) | 截至 2020 年 9 月末剩<br>余可售面积 (全口径) | 截至 2020 年 9<br>月末去化率 | 开工时间       | 竣工时间      | 总投资<br>额 |
|-------------------|---------|-----|------------|----------------|----------------|--------------------------------|----------------------|------------|-----------|----------|
| 惠州雅居乐御宾府          | 90.43%  | 惠州  | 住宅及配套      | 66,420.00      | 86,029.66      | 16,139.83                      | 81.24%               | 2017/9/1   | 2018/12/1 | 5.3      |
| 长沙雅居乐花园           | 100.00% | 长沙  | 住宅及配套      | 137,800.05     | 128,494.21     | -                              | 100%                 | 2014/12/1  | 2019/6/1  | 7.75     |
| 广州雅居乐富春山居         | 51.00%  | 广州  | 住宅及配套      | 712,933.26     | 635,617.21     | 5,183.07                       | 99.18%               | 2011/8/1   | 2018/6/1  | 77.35    |
| 广州雅居乐海珠小雅         | 100.00% | 广州  | 住宅及配套      | 90,245.92      | 71,795.22      | 10,566.09                      | 85.28%               | 2016/7/1   | 2018/11/1 | 20.51    |
| 常州雅居乐星河湾          | 51.00%  | 常州  | 住宅及配套      | 704,096.74     | 661,915.06     | 49,705.96                      | 92.49%               | 2012/10/18 | 2019/1/21 | 42.47    |
| 镇江涟山项目（镇江<br>雅居乐） | 100.00% | 镇江  | 住宅及配套      | 272,922.03     | 272,922.03     | 139.34                         | 99.93%               | 2014/2/1/  | 2020/6/30 | 15.02    |
|                   |         |     | 商业及办公<br>室 |                |                | 4,403.19                       | 67.97%               |            |           |          |

|                    |         |    |       |              |              |           |        |                    |                    |       |
|--------------------|---------|----|-------|--------------|--------------|-----------|--------|--------------------|--------------------|-------|
| 南朗商住小区（一二期合并）      | 100.00% | 中山 | 住宅及配套 | 778,035.32   | 778,035.32   | 3,105.33  | 99.60% | 2015/9/28          | 2018/6/29          | 29.31 |
| 青溪项目               | 100.00% | 中山 | 住宅及配套 | 83,492.06    | 80,331.08    | 7,005.92  | 91.28% | 2017/12/12         | 2019/6/28          | 7.87  |
| 文华项目（盛铭花园）         | 100.00% | 中山 | 住宅及配套 | 94,112.12    | 72,254.55    | 36,291.27 | 49.77% | 2015/11/19         | 2019/4/22          | 4.5   |
| 常乐府项目（常乐花园）        | 51.00%  | 常州 | 住宅及配套 | 82,619.72    | 77,320.49    | 162       | 99.79% | 2017/5/12          | 2019/6/25          | 8.14  |
| 山湖城花园临湖雅居 CO1 地块   | 51.00%  | 常州 | 住宅及配套 | 66,996.20    | 62,251.31    | -         | 100%   | C01:<br>2017/10/20 | C01:<br>2019/6/6   | 11.08 |
| 山湖城花园临湖雅居 CO2 地块项目 |         |    |       |              |              | 333.79    | 99%    | C02:<br>2017/12/6  | C02:<br>2019/10/2/ |       |
| 昆山千灯镇项目（昆山雅居乐花园）   | 51.00%  | 昆山 | 住宅及配套 | 134,748.55   | 128,342.44   | 114.39    | 99.91% | 2014/6/13          | 2017/11/24         | 8.49  |
| 雅居乐新城（一、二、三、五、六、   | 100.00% | 中山 | 住宅及配套 | 3,061,076.52 | 2,982,115.64 | 61,870.63 | 97.93% | 2003/9/11          | 2019/5/20          | 95.7  |

|                          |         |    |       |              |              |              |          |           |            |        |
|--------------------------|---------|----|-------|--------------|--------------|--------------|----------|-----------|------------|--------|
| 七、八、九、十、十一、十二、十三、十五、十六期) |         |    |       |              |              |              |          |           |            |        |
| 雅景花园                     | 100.00% | 中山 | 住宅及配套 | 825,886.24   | 825,886.24   | 858.44       | 99.90%   | 2012/11/1 | 2017/3/31  | 36.48  |
| 凯茵新城                     | 100.00% | 中山 | 住宅及配套 | 2,522,293.53 | 2,522,293.53 | 21,878.12    | 99.13%   | 2002/6/30 | 2018/6/26  | 275.14 |
| 桂南项目（御龙山花园）              | 100.00% | 中山 | 住宅及配套 | 181,608.17   | 171,630.08   | 1,284,903.77 | -648.65% | 2016/6/14 | 2017/12/28 | 6.16   |
| 厦门雅居乐御宾府项目 A             | 100.00% | 厦门 | 住宅及配套 | 29,295.50    | 40,052.82    | 21,114.71    | 47.28%   | 2018/1/1  | 2020/8/1   | 9.32   |
| 厦门雅居乐御宾府项目 B（厦门金域香缇）     | 51.00%  | 厦门 | 住宅及配套 | 19,112.44    | 27,940.48    | 20,772.48    | 25.65%   | 2018/3/1  | 2020/7/1   | 12.42  |
| 山湖城花园湖畔小院 B04 地块         | 48.45%  | 常州 | 住宅及配套 | 103,259.31   | 98,190.57    | 2,184.59     | 97.78%   | 2018/4/10 | 2020/8/20  | 13.54  |

#### 4、在建项目情况

表：报告期内发行人在建房地产项目情况

单位：平方米、亿元、%

| 项目名称               | 权益占比    | 所在地 | 项目类别      | 总建筑面积<br>（全口径） | 总可售面积<br>（全口径） | 截至 2020 年<br>9 月末剩余<br>可售面积<br>（全口径） | 截至 2020<br>年 9 月末<br>去化率 | 开工时间      | 计划竣工<br>时间 | 总投<br>资额 | 截至<br>2020 年<br>9 月末累<br>计已投<br>资额 | 2020 年<br>预计投<br>资 | 2021<br>年预计<br>投资 | 2022<br>年预计<br>投资 |
|--------------------|---------|-----|-----------|----------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------|-----------|------------|----------|------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 邯郸雅居乐御宾府           | 90.00%  | 邯郸  | 住宅及配套     | 36,480.00      | 47,578.66      | 10,072.40                            | 78.83%                   | 2018/9/1  | 2022/6/1   | 3.57     | 2.15                               | 1.10               | 0.11              | 0.12              |
| 天津雅居乐御宾府           | 100.00% | 天津  | 住宅及配套     | 174,180.01     | 126,037.90     | 13,371.60                            | 89.39%                   | 2018/8/1  | 2021/12/1  | 27.00    | 23.13                              | 2.57               | 1.68              | 1.65              |
| 天津宝坻津侨国际小镇项目（产业小镇） | 96.00%  | 天津  | 住宅及配套、酒店、 | 1,133,944.11   | 1,091,678.36   | 1,004,815.77                         | 7.96%                    | 2019/6/1  | 2025/3/1   | 92.14    | 28.98                              | 5.82               | 12.13             | 13.50             |
| 天津海教园 162 项目       | 100.00% | 天津  | 住宅及配套     | 115,896.46     | 114,057.61     | 89,826.54                            | 21.24%                   | 2018/12/1 | 2021/6/1   | 15.06    | 10.39                              | 2.51               | 1.59              | 0.87              |
| 济南雅居乐锦城            | 100.00% | 济南  | 住宅及配套     | 180,687.00     | 232,476.00     | 201,520.25                           | 13.32%                   | 2018/11/1 | 2022/1/1   | 23.38    | 17.51                              | 5.14               | 2.81              | 0.78              |
| 石家庄御宾府             | 100.00% | 石家庄 | 住宅及配套     | 132,696.99     | 118,286.54     | 91,739.26                            | 22.44%                   | 2019/11/1 | 2022/5/1   | 14.47    | 1.46                               | 2.41               | 2.89              | 0.72              |

|                |         |    |              |              |              |              |        |           |           |        |       |      |       |       |
|----------------|---------|----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|-----------|-----------|--------|-------|------|-------|-------|
| 天富项目           | 48.00%  | 天津 | 住宅及配套        | 1,610,934.60 | 1,574,807.60 | 1,533,978.25 | 2.59%  | 2019/11/1 | 2027/4/1  | 144.02 | 16.96 | 7.62 | 14.45 | 17.68 |
| 南海雅居乐新地        | 100.00% | 佛山 | 住宅及配套        | 88,342.00    | 90,503.48    | 23,426.34    | 74.12% | 2018/8/1  | 2022/2/1  | 12.68  | 3.37  | 0.43 | 0.73  | 0.73  |
| 雅居乐保利锦城        | 50.00%  | 清远 | 住宅及配套        | 111,995.00   | 141,135.00   | 136,926.08   | 2.98%  | 2019/9/1  | 2021/4/1  | 12.00  | 4.91  | 0.78 | 7.00  | -     |
| 汕头雅居乐御宾府       | 100.00% | 汕头 | 住宅及配套        | 351,868.50   | 382,615.05   | 366,452.76   | 4.22%  | 2018/11/1 | 2022/5/1  | 24.83  | 13.18 | 1.30 | 4.85  | 4.39  |
| 河源雅居乐铂雅苑       | 100.00% | 河源 | 住宅及配套        | 381,182.84   | 355,091.88   | 217,468.46   | 38.76% | 2018/12/1 | 2021/6/1  | 24.50  | 5.35  | 5.68 | 0.84  | 0.78  |
| 福州雅居乐花园        | 100.00% | 福州 | 住宅及配套        | 89,335.34    | 67,475.15    | 56,845.91    | 15.75% | 2018/6/1  | 2020/12/1 | 7.81   | 7.92  | 1.65 | 0.02  | 0.03  |
| 漳浦香山湾项目 A9 地块  | 51.00%  | 漳州 | 住宅及配套        | 277,389.00   | 267,885.00   | 220,332.34   | 17.75% | 2019/4/1  | 2022/12/1 | 19.81  | 8.92  | 2.67 | 4.54  | 3.13  |
| 漳浦香山湾项目 A12 地块 | 51.00%  | 漳州 | 住宅及配套        | 189,351.00   | 189,351.00   | 187,645.30   | 0.90%  | 2019/5/1  | 2024/4/1  | 17.90  | 5.72  | 0.85 | 1.64  | 2.34  |
| 惠州仲元广场商住项目     | 70.00%  | 惠州 | 住宅及配套        | 196,508.00   | 230,482.00   | 214,351.00   | 7.00%  | 2019/12/1 | 2021/6/1  | 11.03  | 5.35  | 3.24 | 4.08  | 1.29  |
| 襄阳雅居乐·玺悦       | 100.00% | 襄阳 | 住宅及配套、商业及办公室 | 442,912.00   | 530,724.00   | 90,864.47    | 82.88% | 2019/9/1  | 2024/12/1 | 29.59  | 11.40 | 6.56 | 7.08  | 2.35  |

|              |         |    |          |              |              |              |        |            |            |       |       |       |       |      |
|--------------|---------|----|----------|--------------|--------------|--------------|--------|------------|------------|-------|-------|-------|-------|------|
| 荆州雅居乐锦城      | 100.00% | 荆州 | 住宅及配套    | 147,395.00   | 183,602.00   | 103,760.74   | 43.49% | 2019/10/1  | 2021/6/1   | 14.67 | 6.75  | 4.57  | 2.39  | 0.18 |
| 雅居乐新地雅苑      | 100.00% | 长沙 | 住宅及配套    | 94,724.96    | 89,969.70    | 52,328.36    | 41.84% | 2018/10/1  | 2021/7/1   | 6.95  | 3.20  | 1.91  | 1.69  | 0.15 |
| 宁乡灰汤国际度假小镇项目 | 100.00% | 长沙 | 住宅及配套    | 741,291.29   | 741,291.29   | 595,513.29   | 19.69% | 2015/1/1   | 2026/4/1   | 33.00 | 24.81 | 2.66  | 2.57  | 2.96 |
| 君悦湾项目        | 100.00% | 汕尾 | 住宅及配套    | 416,914.00   | 199,916.53   | 157,884.00   | 21.03% | 2018/9/1   | 2022/3/1   | 19.85 | 10.69 | 1.98  | 3.97  | 3.21 |
| 荔湾区项目        | 100.00% | 广州 | 住宅及配套    | 152,465.85   | 71,635.26    | 71,635.26    | 0.00%  | 2018/3/1   | 2021/3/1   | 34.60 | 25.95 | 3.50  | 3.10  | 1.40 |
| 清远雅居乐花园      | 100.00% | 清远 | 住宅及配套    | 601,296.00   | 588,290.33   | 544,381.48   | 7.50%  | 2019/8/1   | 2028/12/1  | 66.93 | 41.09 | 10.12 | 10.35 | 5.37 |
| 从化太平镇项目      | 90.00%  | 广州 | 住宅、商铺、车位 | 114,611.47   | 92,872.00    | 92,872.00    | 0.00%  | 2020/6/30  | 2022/11/30 | 11.24 | 5.88  | 6.99  | 2.39  | 0.73 |
| 雅居乐新城十七期在建   | 100.00% | 中山 | 商住       | 651,089.97   | 612,024.00   | 368,710.55   | 39.76% | 2014/8/8   | 2021/12/31 | 33.74 | 3.42  | 3.56  | 7.89  | 4.52 |
| 剑桥郡          | 100.00% | 中山 | 住宅       | 1,735,013.84 | 1,734,472.16 | 1,303,929.68 | 24.82% | 2013/1/1   | 2024/5/1   | 70.64 | 51.56 | 1.11  | 5.05  | 5.59 |
| 台山市雅居乐御宾府一期  | 50.00%  | 江门 | 住宅及配套    | 92,502.59    | 91,677.13    | 61,099.83    | 33.35% | 2020/11/15 | 2021/1/30  | 6.39  | 5.57  | 0.13  | 1.52  | 0.27 |
| 台山市雅居乐御宾府二期  | 100.00% | 江门 | 住宅及配套    | 140,734.55   | 140,734.55   | 23,823.23    | 83.07% | 2019/6/22  | 2021/12/15 | 6.71  | 1.74  | 2.06  | 0.75  | 0.60 |

|                         |         |    |           |            |            |            |         |            |            |       |       |      |      |      |
|-------------------------|---------|----|-----------|------------|------------|------------|---------|------------|------------|-------|-------|------|------|------|
| 格亨小区<br>GB-15 地<br>块    | 100.00% | 茂名 | 住宅及配<br>套 | 85,989.40  | 84,612.76  | 40,589.36  | 52.03%  | 2019/2/1   | 2021/1/2   | 5.60  | 4.50  | 0.67 | 1.01 | 0.29 |
| 茂名乐活心<br>城              | 100.00% | 茂名 | 住宅及配<br>套 | 284,633.81 | 277,630.24 | -          | 100.00% | 2020/4/2   | 2022/5/9   | 14.12 | 5.75  | 0.30 | 1.10 | 0.90 |
| 新会雅居乐<br>美的雍逸庭          | 51.00%  | 江门 | 住宅及配<br>套 | 97,842.24  | 95,769.27  | 93,286.98  | 2.59%   | 2019/8/20  | 2022/1/15  | 9.70  | 6.85  | 1.86 | 1.02 | 0.94 |
| 碧桂园雅居<br>乐大名府花<br>园二期项目 | 50.00%  | 云浮 | 住宅及配<br>套 | 153,556.10 | 147,013.10 | 121,673.49 | 17.24%  | 2018/8/30  | 2022/7/2   | 9.02  | 6.57  | 2.09 | 1.08 | 0.59 |
| 台山市雅居<br>乐花园            | 100.00% | 江门 | 住宅及配<br>套 | 187,987.46 | 176,988.35 | 37,945.62  | 78.56%  | 2018/7/19  | 2021/7/1   | 11.91 | 4.15  | 0.76 | 2.36 | 0.53 |
| 雅居乐雍陌<br>商住小区           | 100.00% | 中山 | 商住        | 76,848.16  | 76,848.16  | 31,531.44  | 58.97%  | 2018/10/26 | 2020/9/30  | 6.51  | 5.75  | 0.41 | 0.83 | 0.14 |
| 常州西夏墅<br>工业项目           | 51.00%  | 常州 | 住宅及配<br>套 | 62,090.00  | 61,248.96  | 4,635.58   | 92.43%  | 2019/10/17 | 2020/11/30 | 1.91  | 0.96  | 1.08 | -    | -    |
| 常州新桥项<br>目              | 17.00%  | 常州 | 住宅及配<br>套 | 215,766.58 | 190,045.37 | 152,248.07 | 19.89%  | 2020/5/28  | 2022/10/30 | 22.00 | 5.81  | 5.62 | 5.57 | 5.01 |
| 雅居乐中央<br>府（雅居乐<br>商业广场） | 51.00%  | 无锡 | 住宅及配<br>套 | 709,342.42 | 597,440.14 | 151,901.24 | 74.57%  | 2014/8/1   | 2026/10/31 | 68.16 | 57.17 | 1.76 | 4.39 | 2.63 |
| 雅居乐古镇<br>商住小区           | 100.00% | 中山 | 住宅及配<br>套 | 101,586.46 | 98,122.24  | 98,122.00  | 0.00%   | 2020/2/23  | 2021/11/26 | 11.13 | 7.50  | 0.98 | 1.94 | 1.19 |

|                                 |         |    |              |            |            |            |        |            |            |       |       |      |      |      |
|---------------------------------|---------|----|--------------|------------|------------|------------|--------|------------|------------|-------|-------|------|------|------|
| 君汇项目<br>（澜溪泮<br>岛）              | 60.00%  | 中山 | 商住           | 509,733.61 | 450,554.00 | 332,773.20 | 26.14% | 2018/12/30 | 2021/12/31 | 37.79 | 27.85 | 4.77 | 4.94 | 1.93 |
| 畔山悦景花<br>园                      | 100.00% | 中山 | 商住           | 558,444.20 | 497,019.00 | 141,890.28 | 71.45% | 2015/11/30 | 2021/6/15  | 34.48 | 18.70 | 0.60 | 2.98 | 2.38 |
| 镇江新乐府<br>（小米山项<br>目）            | 100.00% | 镇江 | 住宅及配<br>套、商业 | 150,392.91 | 150,392.91 | 60,557.54  | 59.73% | 2018/1/24  | 2023/12/30 | 18.47 |       | 1.50 | 1.00 | 0.15 |
| 山湖城花园<br>明月山溪<br>D01 地块         | 51.00%  | 常州 | 住宅及配<br>套    | 198,924.00 | 109,300.00 | 81,598.41  | 25.34% | 2019/4/1   | 2021/4/25  | 12.58 | 2.35  | 0.94 | 5.01 | 2.77 |
| 苏州雅居乐<br>新乐府项目                  | 51.00%  | 苏州 | 住宅及配<br>套    | 220,426.00 | 213,435.61 | 142,357.70 | 33.30% | 2017/3/2   | 2021/6/30  | 45.14 | 36.06 | 1.50 | 0.50 | 0.18 |
| 常熟富春雅<br>居项目                    | 51.00%  | 苏州 | 住宅及配<br>套    | 86,737.58  | 86,737.58  | 5,106.49   | 94.11% | 2018/1/17  | 2020/11/30 | 14.53 | 13.09 | 0.96 | 0.43 | 0.43 |
| 常州教科院<br>项目                     | 26.00%  | 常州 | 住宅及配<br>套    | 171,922.00 | 147,381.00 | 41,598.85  | 71.77% | 2018/10/1  | 2020/12/1  | 22.05 | 14.05 | 4.68 | 2.36 | 0.82 |
| 浙江祥雅是<br>湖州 01 项<br>目（雅瑞花<br>苑） | 25.50%  | 湖州 | 住宅及配<br>套    | 185,997.46 | 160,347.65 | 116,104.00 | 27.59% | 2018/10/10 | 2022/10/23 | 19.98 | 2.62  | 1.92 | 3.87 | 3.34 |
| 丁香路项目                           | 26.01%  | 常州 | 住宅及配<br>套    | 368,020.00 | 283,299.00 | 73,987.69  | 73.88% | 2018/3/7   | 2021/12/15 | 40.68 | 28.78 | 4.47 | 6.45 | 2.24 |
| 藏龙府项目                           | 25.50%  | 无锡 | 住宅及配<br>套    | 56,834.90  | 52,430.00  | 6,328.85   | 87.93% | 2018/8/20  | 2020/12/30 | 11.45 | 8.36  | 0.97 | 0.50 | 0.35 |

|                          |         |    |          |            |            |            |        |           |            |       |       |       |       |       |
|--------------------------|---------|----|----------|------------|------------|------------|--------|-----------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 通吕河项目<br>06 地块<br>(鑫雅西苑) | 51.00%  | 南通 | 住宅及配套    | 57,793.00  | 51,272.00  | 43,091.54  | 15.96% | 2019/5/17 | 2020/12/15 | 7.46  | 9.19  | 7.33  | 0.06  | 0.06  |
| 北京亦庄项目                   | 100.00% | 北京 | 住宅及配套    | 80,251.82  | 108,093.45 | 84,459.45  | 21.86% | 2020/1/1  | 2021/12/1  | 44.21 | 36.40 | 5.08  | 3.57  | 0.59  |
| 花都工业大道项目                 | 100%    | 广州 | 住宅、商铺、车位 | 142,564.21 | 123,104.00 | 123,104.00 | 0%     | 2020/7/6  | 2022/12/30 | 21.00 | 9.65  | 13.05 | 4.76  | 3.23  |
| 肇庆香港城项目                  | 100%    | 肇庆 | 住宅及配套    | 600,693.19 | 563,026.74 | 563,026.74 | 0%     | 2020/8/7  | 2024/9/8   | 39.10 | 13.49 | 7.5   | 13.93 | 11.29 |
| 北京延庆项目 <sup>1</sup>      | 51%     | 北京 | 酒店和商业    | 65,000.00  | 待定         | 待定         | 0%     | 待定        | 待定         | 3.90  | 3.01  | 0.89  | -     | -     |
| 雅居乐雅榕苑                   | 100%    | 福州 | 住宅及配套    | 55,392.17  | 54,005.22  | 54,005.22  | 0%     | 待定        | 待定         | 6.87  | 2.27  | -     | 待定    | 待定    |

5、拟建项目情况

表：报告期内发行人拟建房地产项目情况

单位：平方米、亿元、%

| 项目名称 | 权益占比 | 所在地 | 项目类别 | 总建筑面积<br>(全口径) | 拟开工时间 | 拟竣工时间 | 计划总投资额 | 截至 2020<br>年 9 月末<br>累计已投<br>资额 | 2020<br>年预计<br>投资 | 2021 年<br>预计投<br>资 | 2022<br>年预计<br>投资 | 土地证是<br>否获取 |
|------|------|-----|------|----------------|-------|-------|--------|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------|
|------|------|-----|------|----------------|-------|-------|--------|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------|

<sup>1</sup> 北京延庆项目目前主体规划尚未完成，相关数据待定。

|                                                |      |          |       |           |          |         |        |       |      |       |       |   |
|------------------------------------------------|------|----------|-------|-----------|----------|---------|--------|-------|------|-------|-------|---|
| 漳州香山湾项目<br>A3 地块                               | 51%  | 漳州       | 住宅及配套 | 223,979   | 2023/11  | 2025/9  | 20.06  | 4.39  | -    | 6.56  | 2.43  | 是 |
| 漳浦香山湾项目<br>A14 地块                              | 51%  | 漳州       | 住宅及配套 | 206,755   | 2022/11/ | 2024/9  | 17.64  | 3.27  | -    | 1.83  | 3.98  | 是 |
| 漳浦香山湾项目<br>B3 地块                               | 51%  | 漳州       | 住宅及配套 | 223,979   | 2021/1   | 2025/10 | 18.55  | 3.63  | 0.03 | 0.08  | 0.38  | 是 |
| 漳浦香山湾项目<br>B7 地块                               | 51%  | 漳州       | 住宅及配套 | 267,341   | 2021/11  | 2023/9  | 22.66  | 4.16  | 2.7  | 1.86  | 2.2   | 是 |
| 北海金海湾<br>YG-10-04, YG-<br>11-05, YG-11-<br>08  | 100% | 北海       | 住宅及配套 | 229,647   | 待定       | 待定      | 15.99  | 4.55  | 4.55 | -     | -     | 是 |
| 北海金海湾,<br>YG-10-09, YG-<br>11-10, YG-12-<br>01 | 100% | 广西北<br>海 | 住宅及配套 | 263,308   | 待定       | 待定      | 19.48  | 6.15  | 6.15 | -     | -     | 是 |
| 金海湾（YG-<br>10-02、YG-10-<br>05 地块）              | 60%  | 北海       | 住宅及配套 | 275,959   | 待定       | 待定      | 22.24  | 4.89  | 4.88 | -     | -     | 是 |
| 南汇球会项目                                         | 51%  | 上海       | 商业及配套 | 待定        | 待定       | 待定      | 待定     | 1.45  | 待定   | 待定    | 待定    | 是 |
| 和华项目                                           | 100% | 中山       | 商住    | 119,820.5 | 2021/6/  | 2022/5/ | 8.85   | 0.01  | 0.01 | 3.18  | 2.11  | 是 |
| 水上绿洲城                                          | 100% | 中山       | 住宅及配套 | 1,590,529 | 2021/2/  | 2027/6/ | 126.38 | 12.66 | 1.09 | 12.42 | 17.54 | 是 |

|                                  |      |    |       |            |          |          |       |       |       |      |      |   |
|----------------------------------|------|----|-------|------------|----------|----------|-------|-------|-------|------|------|---|
| 阅湖花园 G 地块                        | 48%  | 常州 | 住宅及配套 | 待定         | 待定       | 待定       | 9.2   | 1.09  | 待定    | 待定   | 待定   | 是 |
| 金坛雅盛<br>D02/D04/D05-01/D05-02 地块 | 51%  | 常州 | 住宅及配套 | 待定         | 待定       | 待定       | 15.07 | 1.83  | 待定    | 待定   | 待定   | 是 |
| 濠头项目                             | 100% | 中山 | 住宅及配套 | 83,155.63  | 2021/2/  | 2022/8/  | 4.01  | 0     | 0.19  | 2.01 | 0.85 | 是 |
| 麓峰花园项目                           | 100% | 中山 | 住宅及配套 | 468,569.95 | 2021/3/  | 2025/3/  | 39.25 | 17.91 | 0.13  | 3.97 | 4.23 | 是 |
| 太原雅居乐江山赋                         | 51%  | 太原 | 住宅及配套 | 440,872.76 | 2020/11/ | 2022/10/ | 42.16 | 12.5  | 13.27 | 20   | 8.88 | 是 |

## 6、发行人房地产项目销售情况

报告期内，发行人销售情况如下表所示：

表：报告期内发行人项目销售情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

| 项目        | 2020 年 9 月末 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|-----------|-------------|--------|--------|--------|
| 销售面积（全口径） | 278.12      | 157.55 | 69.12  | 31.22  |
| 销售金额（全口径） | 402.75      | 251.51 | 106.19 | 50.75  |
| 结算金额      | 98.34       | 46.19  | 39.16  | 32.18  |
| 结算面积      | 102.77      | 26.36  | 25.12  | 14.94  |
| 新开工面积     | 388.50      | 316.08 | 298.68 | 34.62  |
| 竣工面积      | 110.36      | 204.58 | 47.36  | 11.88  |

公司目前主要在售项目介绍如下：

### （1）雅居乐·津侨国际小镇项目

项目位于宝坻南站高铁新城板块，距离高铁枢纽站宝坻南站仅 500 米，项目内规划有国际宜居住区，洲际国际酒店集团假日酒店，特色商业街区，室内外主题公园，侨未来展厅，国际教育，国际康养中心，潮白河国家湿地公园、都市花海公园与口袋绿地三大公园等复合业态的高端配套。

小镇规划总占地约 3500 亩；其中一期总占地约 23 万平米，总建面约 33 万 m<sup>2</sup>。其中住宅占地约 15.6 万平米，住宅总建面约 23 万 m<sup>2</sup>。商业占地约 7.5 万平米，商业总建面约 10 万 m<sup>2</sup>。首期预计建设周期 3 年，规划有 20000 m<sup>2</sup>的星级酒店，23403 m<sup>2</sup>的风情商街，3675 m<sup>2</sup>侨未来，7000 m<sup>2</sup>花园办公，以及竞技场与未来的智慧社区。首期住宅占地面积约 4 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 7.2 万 m<sup>2</sup>，容积率 1.8，首期地块内共 4 栋高层、1 栋小高层、7 栋洋房，东西两侧均设有地库出入口，整体布局为南低北高。

### （2）狮山晚岗项目

地块位置在南海区中部片区，狮山-小塘片区内。项目用地面积 35,336.8 平方米，计容建面 88,342 平方米。所处位于狮山城区和小塘城区交界区域，相较于南海千灯湖板块，属南海二线区域。项目距中心城区约 5 分钟车程，离国道及佛山一环距离较近，3 公里范围可以同时享受狮山中心城区和小塘城区的生活配套。

### （3）汕头谷饶潮阳雅居乐御宾府项目

地块位于汕头市潮阳区西北部的谷饶镇，是潮阳区重点侨乡之一，厦深高铁穿过镇域，并设置二等站潮阳站。谷饶镇全镇总面积 71.8 平方公里，户籍人口 17.8 万人。项目紧临 237 省道，位置交通路网良好。15 分钟车程可到潮阳高铁站，15 分钟车程可上揭惠高速入口，30 分钟车程到潮南区政府，40 分钟车程可达潮阳区政府，55 分钟到达汕头市政府，交通通达性佳。项目总占地 7.8 万平方米，总建面约 43 万平方米，其中高层住宅为 29.55 万平方米，公寓为 2.08 万平方米，分 3 大组团开发。社区含标准化 9 班幼儿园，空间科学，设施齐全。周边还有毗邻 72 年名校——谷饶中学、上堡初级中学、省一级标准金德实验学校，教育资源丰富。

### （4）雅居乐金海湾

雅居乐·金海湾是雅居乐首进北海打造的千亩文旅大盘，项目位于北海极具价值潜力、汇聚一城精粹的中央生态城。集结优质滨海资源，自然与繁华兼得，以休闲、商业、酒店、康养等全维度假配套。

项目总占地面积 72.21 万 m<sup>2</sup>（约 1066 亩），分三大期十二个地块开发，总建筑面积 176.18 万 m<sup>2</sup>，综合容积率 1.3，项目内经统一规划统一建设产品含括河海林三景高端住宅、品牌社区商业、医院、便民加油站、社区幼儿园、社区小学等，汇聚主题公园、景观运河、丝路古镇等自然人文风景。

### （5）雅居乐灰汤国际度假小镇

雅居乐灰汤国际度假小镇位于湖南省宁乡县灰汤镇，项目西临迎宾路，北临将军路，东临寿堤路，路东面为紫龙湖，南临蒋疏路。场地交通便捷、功能辐射广，在规模及城市区位价值上具有较大优势。雅居乐商业管理公司将依托售楼部、商业街等设施打造服务配套，为该项目提供包含旅游风包装、露天休闲广场、体育场地建设等服务。全方位构建以温泉度假为核心，涵盖康养、休闲、娱乐、观光、游玩及运动 6 大业态的“温泉+”轻文旅项目，为游客提供丰富多彩、赏心悦目的温泉度假之旅。

雅居乐灰汤国际度假小镇总项目用地 32,642 平方米，总建筑面积 873,671.93 平方米，地下停车位 4,143 个。项目总体分为 A、B、C、D、E、F、G 七个住宅组团区和一个酒店区。

#### （6）漳浦香山湾项目

香山湾项目紧邻沿海大通道，项目所在地半岛内部已建成秀岛一、二、三路，交通便捷，外部主要通过 511 县道和 201 省道、厦漳跨海大桥、沈海高速对接本项目，未来 1-3 年南三龙铁路、福平铁路、福厦高铁相继通车，项目将实现福建省内 2 小时内互通。毗邻滨海火山地质公园、数公里原生态海岸线，规划有海洋娱乐王国、高端酒店群、滨海林地、万人沙滩休闲区、游艇码头休闲区以及海滨摩天轮，系涵盖多项度假产品打造出的度假胜地。

漳州雅居乐香山湾分为蔚蓝星辰和瀚海银滩两大组团，蔚蓝星辰组团整体坐北朝南，占地 6.8 万方，共 3191 套，容积率 3.5，绿化率 35%；瀚海银滩组团占地 6.58 万方，共 2267 套，产品面积段丰富，俯瞰着香山湾独一无二的美景。

#### （七）发行人主营业务流程

##### 1、采购模式

原材料采购及设备采购方面，大部分建筑材料由建筑承包商采购，由于公司产品以精装修为主，主要集中采购空调设备、电梯、门窗、防水材料，以及瓷砖、橱柜、地板、电器等精装修材料。

从成本控制来看，公司主要的控制手段为设定项目目标成本。项目公司根据公司目标成本及项目所在地的实际情况进行测算，确保制定的项目目标成本具有可实现性。项目公司调研当地成本，根据当地的成本水平、总公司的成本数据及项目的产品系列和定位，测算项目成本，确保项目目标成本的实现。为保证工程质量，公司采用项目公司自主管理和总部运营中心监管相结合的方式。针对单城市、多项目，公司会成立城市公司进行管理；针对单城市单项目，公司偏向项目公司管理方式。为保证工程进度，在施工过程中，管控中心对项目工程二级节点进行监控，出现进度拖延信号及时预警，同时每

个月度、季度、年度均开展经营分析会。总体看，公司与土建承包商建立了合作关系，建筑材料以建筑承包商供应为主；公司对工程质量和成本管控方面的管理具体而有效。

## 2、生产模式

公司房地产开发业务集中于住宅业务，覆盖普通住宅、高端住宅、公寓、别墅多种产品形态，产品系列清晰。住宅物业通常位于交通设施便利的城区或风景优美的城郊，部分住宅物业配有商铺及写字楼。总体看，公司产品结构较为完善，涵盖低端、中端和高端产品，可满足不同收入群体的不同住房需求。

## 3、销售模式

目前，公司房地产开发的销售模式采取以自行销售为主，代理销售和分销为辅的销售模式。营销方面，公司充分利用媒体进行宣传，并通过报纸、网络、平台发布会等多种方式全方位营销，提升公司品牌知名度。

公司产品定价、销售策略的确定主要由营销管理中心负责，营销中心在公司拿地决策时介入，与公司其他相关职能部门合作，通过对市场容量、区划、客户构成、产品区间等进行分析，与历史数据对比，并进行客户描摹后，初步拟定项目前期定位和产品定位，经公司投资决策委员会通过后确定具体方案。公司根据项目产品定位、目标市场分析等确定营销策略，参考项目当地历年成交数据、标杆房产定价、当地二手房定价等，由营销管理中心、财务资金中心等多个职能中心进行综合规划，初步拟定产品价格，最终由董事会决策通过。

对于全款购买的客户，房屋预售后回款时长大约为 1 个月；按揭方式购买的客户回款周期为 1-6 月；分期付款的客户回款周期为 1 年以内。

## （八）发行人主营业务上下游产业链情况

### 1、上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

建筑业与房地产行业的正向关联度较高，房地产行业对建筑业的发展影响大，而建筑业施工技术的提高，将会提升房地产行业的开发品质，有利于房地产行业的发展；建材行业与房地产行业之间的关联关系较高，房地产行业繁荣会对建材产业产生重要影响，反之，建材行业的发展会提升房地产行业的开发品质；房地产项目中工程设计是房地产开发重要的前期环节，工程设计业也是关系到建设项目最终质量、可靠度、使用性能以及形象的关键行业之一。

物业管理是房地产消费环节的主要管理活动，与房地产行业关系密切，它实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理提升了房地产的附加价值，促进了房地产开发建设和销售；房地产中介业提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场，而二手房交易的活跃为购房者提供更多选择，同时也创造了大量的改善性需求，促进了房地产行业的发展。

## 2、主要供应商情况

报告期内，公司前五大供应商采购款占当年总采购金额比例分别为 55.86%、83.13%、46.68%及 43.51%，各期间不存在严重依赖个别供应商情况。

表：2017 年度公司前五名供应商情况

单位：万元、%

| 序号 | 供应商名称          | 金额        | 占总采购金额的比例 | 款项性质 |
|----|----------------|-----------|-----------|------|
| 1  | 广州振中建设有限公司     | 25,083.59 | 21.88     | 工程款  |
| 2  | 湖南建工集团有限公司     | 10,799.94 | 9.42      | 工程款  |
| 3  | 广东省第一建筑工程有限公司  | 9,838.44  | 8.58      | 工程款  |
| 4  | 浙江宏宇建筑有限责任公司   | 9,583.37  | 8.36      | 工程款  |
| 5  | 开平住宅建筑工程集团有限公司 | 8,744.53  | 7.63      | 工程款  |
|    | 合计             | 64,049.87 | 55.86     |      |

表：2018 年度公司前五名供应商情况

单位：万元、%

| 序号 | 供应商名称      | 金额        | 占总采购金额的比例 | 款项性质 |
|----|------------|-----------|-----------|------|
| 1  | 中建三局集团有限公司 | 41,156.92 | 21.61     | 工程款  |

|   |               |            |       |     |
|---|---------------|------------|-------|-----|
| 2 | 中国建筑第二工程局有限公司 | 35,252.70  | 18.51 | 工程款 |
| 3 | 广州振中建设有限公司    | 27,918.42  | 14.66 | 工程款 |
| 4 | 中天建设集团有限公司    | 27,845.06  | 14.62 | 工程款 |
| 5 | 中建五局第三建设有限公司  | 26,138.61  | 13.73 | 工程款 |
|   | 合计            | 158,311.71 | 83.13 |     |

表：2019 年度公司前五名供应商情况

单位：万元、%

| 序号 | 供应商名称         | 金额         | 占总采购金额的比例 | 款项性质 |
|----|---------------|------------|-----------|------|
| 1  | 广州振中建设有限公司    | 122,323.37 | 27.41     | 工程款  |
| 2  | 中建三局集团有限公司    | 31,764.85  | 7.12      | 工程款  |
| 3  | 广州市雅丰建筑材料有限公司 | 16,959.24  | 3.80      | 材料款  |
| 4  | 上海建工五建集团有限公司  | 18,831.13  | 4.22      | 工程款  |
| 5  | 浙江永拓建设有限公司    | 18,474.88  | 4.14      | 工程款  |
|    | 合计            | 208,353.47 | 46.68     |      |

表：2020 年 1-9 月公司前五名供应商情况

单位：万元、%

| 序号 | 供应商名称           | 金额         | 占总采购金额的比例 | 款项性质 |
|----|-----------------|------------|-----------|------|
| 1  | 振中建设集团有限公司      | 504,597.30 | 29.35     | 工程款  |
| 2  | 中山市恒丰创建建筑工程有限公司 | 76,702.86  | 4.46      | 工程款  |
| 3  | 广州市雅丰建筑材料有限公司   | 65,758.29  | 3.82      | 材料款  |
| 4  | 红阳建工集团有限公司      | 32,198.42  | 1.87      | 工程款  |
| 5  | 龙信建设集团有限公司      | 30,566.73  | 1.78      | 工程款  |
|    | 合计              | 709,823.60 | 43.51     |      |

### 3、公司的主要销售客户情况

公司房地产销售客户主要为个人客户，相对较为分散。报告期内，公司对前 5 名客户的销售金额合计占公司各年度营业收入总额的比重分别为 3.47%、1.90%、2.15%和 9.31%。

表：2017 年度发行人前五名客户情况

单位：万元、%

| 序号 | 客户名称         | 金额        | 占营业收入的比例 |
|----|--------------|-----------|----------|
| 1  | 个人客户         | 2,686.00  | 0.83     |
| 2  | 广州市侯鸟旅行社有限公司 | 2,518.19  | 0.78     |
| 3  | 个人客户         | 2,152.72  | 0.66     |
| 4  | 个人客户         | 2,081.67  | 0.64     |
| 5  | 个人客户         | 1,807.90  | 0.56     |
|    | 合计           | 11,246.47 | 3.47     |

表：2018 年度发行人前五名客户情况

单位：万元、%

| 序号 | 客户名称           | 金额       | 占营业收入的比例 |
|----|----------------|----------|----------|
| 1  | 个人客户           | 1,942.01 | 0.48     |
| 2  | 个人客户           | 1,602.77 | 0.40     |
| 3  | 个人客户           | 1,410.00 | 0.35     |
| 4  | 广州市嘉鸿宇物业管理有限公司 | 1,391.56 | 0.35     |
| 5  | 个人客户           | 1,325.82 | 0.33     |
|    | 合计             | 7,672.16 | 1.90     |

表：2019 年度发行人前五名客户情况

单位：万元、%

| 序号 | 客户名称           | 金额       | 占营业收入的比例 |
|----|----------------|----------|----------|
| 1  | 湖南中裕电力建设有限责任公司 | 2,400.00 | 0.53     |
| 2  | 个人客户           | 2,129.58 | 0.47     |
| 3  | 个人客户           | 1,900.00 | 0.42     |
| 4  | 个人客户           | 1,601.61 | 0.36     |
| 5  | 个人客户           | 1,601.61 | 0.36     |
|    | 合计             | 9,632.80 | 2.15     |

表：2020 年 1-9 月发行人前五名客户情况

单位：万元、%

| 序号 | 客户名称            | 金额        | 占营业收入的比例 |
|----|-----------------|-----------|----------|
| 1  | 广州市天晟华铭建设设计有限公司 | 46,314.66 | 4.64     |
| 2  | 个人客户            | 17,102.33 | 1.71     |

|   |                   |           |      |
|---|-------------------|-----------|------|
| 3 | 中山雅生活企业管理服务有限公司   | 11,749.06 | 1.18 |
| 4 | 个人客户              | 8,989.36  | 0.90 |
| 5 | 中山市壹加壹兴和房地产开发有限公司 | 8,731.44  | 0.88 |
|   | 合计                | 92,886.84 | 9.31 |

#### （九）发行人业务资质

发行人子公司中房地产开发企业资质情况如下：

| 序号 | 所在区域 | 公司名称           | 资质等级   | 证书编号                 | 颁证日        | 到期日        | 备注 |
|----|------|----------------|--------|----------------------|------------|------------|----|
| 1  | 北京区域 | 北京华坤科技开发有限责任公司 | 肆级     | YQ-A-X8893           | 2020.3.31  | 2023.4.28  |    |
| 2  | 北京区域 | 北京雅信房地产开发有限公司  | 肆级     | CY-A-X8746           | 2020.3.26  | 2023.4.4   |    |
| 3  | 北京区域 | 邯郸邯雅房地产开发有限公司  | 肆级     | 冀建房开邯字第 184 号        | 2019.5.9   | 2021.5.9   |    |
| 4  | 北京区域 | 天津雅润房地产开发有限公司  | 肆级     | 津建房证[2018]第 S2720 号  | 2019.7.30  | 2022.3.31  |    |
| 5  | 北京区域 | 山东雅齐房地产开发有限公司  | 暂定资质证书 | 0162102              | 2020.08.18 | 2021.08.17 |    |
| 6  | 北京区域 | 天津市天富房地产开发有限公司 | 肆级     | 津建房证[2006]第 S1243 号  | 2020.1.16  | 2023.1.16  |    |
| 7  | 北京区域 | 天津雅逸房地产开发有限公司  | 肆级     | 津建房证[2019]第 W2811 号  | 2020.07.30 | 2023.07.30 |    |
| 9  | 北京区域 | 天津市雅泽房地产开发有限公司 | 肆级     | 津建房证[2019]第 HC2780 号 | 2020.05.15 | 2023.05.15 |    |
| 10 | 北京区域 | 石家庄雅燕房地产开发有限公司 | 肆级     | 冀建房开石定字第 041 号       | 2020.05.20 | 2023.05.19 |    |

|    |      |                  |        |                     |            |            |  |
|----|------|------------------|--------|---------------------|------------|------------|--|
| 11 | 北京区域 | 北京雅晟房地产开发有限公司    | 暂定资质证书 | JK-A-X1522          | 2020.9.30  | 2021.8.11  |  |
| 12 | 广州区域 | 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 | 壹级     | 建开企[2010]983号       | 2000.02.20 | 2022.12.09 |  |
| 13 | 广州区域 | 广州雅锦房地产开发有限公司    | 暂定资质证书 | 1510668-07          | 2016.7.15  | 2021.7.31  |  |
| 14 | 广州区域 | 广州雅悦房地产开发有限公司    | 暂定资质证书 | 1510703-05          | 2017.5.5   | 2021.5.31  |  |
| 15 | 广州区域 | 佛山雅建房地产开发有限公司    | 肆级     | 粤佛房开证字第 1302478 号   | 2019.8.16  | 2021.8.16  |  |
| 16 | 广州区域 | 广州雅恒房地产开发有限公司    | 叁级     | 1320277-11          | 2014.11.18 | 2020.11.30 |  |
| 17 | 广州区域 | 肇庆市雅恒房地产开发有限公司   | 暂定     | 粤房开证字暂 1700034      | 2020.4.10  | 2021.4.9   |  |
| 18 | 广州区域 | 清远雅建房地产开发有限公司    | 暂定     | 粤房开证字暂 1800009      | 2020.6.2   | 2021.2.25  |  |
| 19 | 广州区域 | 惠州市雅生房地产开发有限公司   | 暂定资质证书 | 粤（惠）房开证字第 5000418 号 | 2019.1.7   | 2020.12.31 |  |
| 20 | 广州区域 | 厦门雅展房地产开发有限公司    | 暂定资质证书 | FDCA350203774       | 2019.11.7  | 2021.4.22  |  |
| 21 | 广州区域 | 厦门雅深房地产开发有限公司    | 暂定资质证书 | FDCA350203755       | 2018.1.8   | 2021.1.8   |  |
| 22 | 广州区域 | 福建盈祺置业有限公司       | 暂定资质证书 | ZZZP-02010000000111 | 2018.12.18 | 2021.12.28 |  |
| 23 | 广州区域 | 福建耀璟房地产有限公司      | 暂定资质证书 | ZZZP-01990000000109 | 2018.11.7  | 2021.11.7  |  |

|    |      |                  |        |                        |            |            |             |
|----|------|------------------|--------|------------------------|------------|------------|-------------|
| 24 | 广州区域 | 河源市雅生房地产开发有限公司   | 暂定资质证书 | 粤河房开证第 20190078 号      | 2019.11.11 | 2021.11.13 |             |
| 25 | 广州区域 | 福州雅生房地产开发有限公司    | 暂定资质证书 | FZ-60300000727000      | 2018.6.15  | 2021.6.14  |             |
| 26 | 广州区域 | 汕尾市雅生房地产开发有限公司   | 暂定资质证书 | 粤（汕）房开证临字第 00000130 号  | 2018.1.18  | 2021.3.19  |             |
| 27 | 广州区域 | 汕头市雅生房地产开发有限公司   | 暂定资质证书 | 粤（潮阳）房开证字第 0000054 号   | 2020.11.12 | 2021.10.10 |             |
| 28 | 广州区域 | 惠州市仲元实业有限公司      | 暂定资质证书 | 粤（惠）房开证字第 54000 号 90 号 | 2019.11.27 | 2021.12.31 |             |
| 29 | 南京区域 | 宁乡雅居乐旅游发展有限公司    | 叁级     | 湘建房开（长）字第 0831479 号    | 2019.6.11  | 2021.12.24 |             |
| 30 | 南京区域 | 长沙雅居乐地产开发有限公司    | 叁级     | 湘建房开（长）字第 0430548 号    | 2018.6.5   | 2022.7.22  |             |
| 31 | 南京区域 | 湖南亚乐房地产开发有限公司    | 肆级     | 湘建房开（长）字第 0741789 号    | 2019.7.23  | 2022.7.22  |             |
| 32 | 南京区域 | 襄阳雅乐源房地产开发有限公司   | 暂定资质证书 | 襄审批房开暂 [2019]20 号      | 2019.3.13  | 2021.11.30 |             |
| 33 | 南京区域 | 荆州雅乐源房地产开发有限公司   | 暂定资质证书 | 荆房开暂 [2018]030 号       | 2020.11.18 | 2021.9.20  |             |
| 34 | 西安区域 | 西安曲江雅居乐房地产开发有限公司 | 肆级     | 西建房[2018]0080 号        | 2018.10.18 | 2020.10.31 | 项目已开发完毕，不续期 |
| 35 | 广州区域 | 广东新美居房地产发展有限公司   | 暂定     | 清房开证字第：20368           | 2020.8.13  | 2021.8.13  |             |
| 36 | 广州区域 | 广州雅新房地产开发有限公司    | 暂定     | CHQ15100010            | 2020.8.6   | 2021.8.6   |             |
| 37 | 中山区域 | 中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 | 叁级     | 粤房开证字第 0111696 号       | 2020.4.15  | 2023.1.17  |             |

|    |      |                 |    |                    |            |            |            |
|----|------|-----------------|----|--------------------|------------|------------|------------|
| 38 | 中山区域 | 中山市雅景房地产开发有限公司  | 肆级 | 粤房开证字第 0111563 号   | 2019.12.4  | 2022.12.4  |            |
| 39 | 中山区域 | 中山市雅建房地产发展有限公司  | 叁级 | 粤房开证字第 0111838 号   | 2019.3.25  | 2022.3.25  |            |
| 40 | 中山区域 | 中山雅居乐雍景园房地产有限公司 | 壹级 | 建开企[2019]2052 号    | 2020.3.27  | 2022.8.28  |            |
| 41 | 中山区域 | 中山市雅诚房地产开发有限公司  | 肆级 | 粤房开证字第 0111634 号   | 2019.5.27  | 2022.5.27  |            |
| 42 | 中山区域 | 中山市雅信房地产开发有限公司  | 肆级 | 粤房开证字第 0111431 号   | 2017.11.17 | 2020.11.17 | 正在办理开发资质延期 |
| 43 | 中山区域 | 中山市雅创房地产开发有限公司  | 叁级 | 粤房开证字第 0111421 号   | 2019.9.30  | 2022.9.30  |            |
| 44 | 中山区域 | 中山市雅轩房地产开发有限公司  | 暂定 | 粤房开证字第 1100068     | 2020.11.13 | 2023.10.27 |            |
| 45 | 西安区域 | 山西雅居晋明房地产开发有限公司 | 暂定 | -                  | 2020.6.15  | 2021.6.15  |            |
| 46 | 中山区域 | 中山市雅尚房地产开发有限公司  | 肆级 | 粤房开证字第 0111609 号   | 2020.11.12 | 2023.11.12 |            |
| 47 | 中山区域 | 中山百富房地产开发有限公司   | 暂定 | 粤房开证暂字第 21111139 号 | 2020.10.16 | 2021.10.16 |            |
| 48 | 中山区域 | 中山市粤宏投资有限公司     | 肆级 | 粤房开证暂字第 21111119 号 | 2019.7.25  | 2021.7.20  |            |
| 49 | 中山区域 | 中山市海德房地产开发有限公司  | 暂定 | 粤房开证暂字第 1100058 号  | 2020.10.13 | 2021.10.13 |            |
| 50 | 中山区域 | 中山君汇投资发展有限公司    | 肆级 | 粤房开证字第 0111880 号   | 2019.8.22  | 2022.8.22  |            |
| 51 | 中山区域 | 中山市文华房地产有限公司    | 肆级 | 粤房开证字第 0111771 号   | 2018.3.21  | 2021.3.21  |            |
| 52 | 中山区域 | 中山市世光创建置业有限公司   | 肆级 | 粤房开证字第 0111678 号   | 2019.11.5  | 2022.11.5  |            |

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

|    |      |                  |      |                      |            |            |            |
|----|------|------------------|------|----------------------|------------|------------|------------|
| 53 | 中山区域 | 中山市雅盈房地产开发有限公司   | 暂定   | 粤房开证字第 21111094 号    | 2018.5.26  | 2018.5.26  | 项目未开发，暂未办理 |
| 54 | 中山区域 | 台山市万泰置业有限公司      | 肆级   | 粤（台山）房开证字第 1221132 号 | 2020.7.29  | 2023.7.28  |            |
| 55 | 中山区域 | 茂名市雅居乐房地产开发有限公司  | 暂定   | 粤（茂南）房开证字第 0000057 号 | 2020.5.12  | 2021.5.11  |            |
| 56 | 中山区域 | 江门市雅新房地产开发有限公司   | 暂定   | 粤（江）房开证字第 1210148 号  | 2020.8.5   | 2021.8.15  |            |
| 57 | 中山区域 | 云浮市雅兴房地产开发有限公司   | 肆级   | 粤房开证字肆 2100005 号     | 2019.9.3   | 2022.9.3   |            |
| 58 | 中山区域 | 台山市雅晟房地产开发有限公司   | 肆级   | 粤（台山）房开证字第 1220149 号 | 2020.5.6   | 2023.5.6   |            |
| 59 | 中山区域 | 中山市雍雅房地产开发有限公司   | 肆级   | 粤房开证暂字第 0111857 号    | 2020.1.10  | 2022.5.27  |            |
| 60 | 中山区域 | 中山市雍建房地产开发有限公司   | 肆级   | 粤房开证暂字第 0111856 号    | 2020.1.19  | 2022.5.27  |            |
| 61 | 上海区域 | 常州雅居乐房地产开发有限公司   | 壹级   | 建开企（2018）1892        | 2018.07.11 | 2021.07.11 |            |
| 62 | 上海区域 | 昆山市富恒房地产开发有限公司   | 贰级   | 苏州 KF14060           | 2019.12.24 | 2021.01.05 |            |
| 63 | 上海区域 | 无锡雅居乐房地产开发有限公司   | 贰级   | 无锡 KF14047           | 2020.01.07 | 2021.01.06 |            |
| 64 | 南京区域 | 镇江雅居乐房地产开发有限公司   | 暂定贰级 | 镇江 KF14050           | 2020.7.21  | 2021.7.21  |            |
| 65 | 南京区域 | 镇江雅润房地产开发有限公司    | 暂定贰级 | 镇江 KF14219           | 2019.9.10  | 2020.9.9   | 正在办理开发资质延期 |
| 67 | 上海区域 | 常州金坛雅居乐房地产开发有限公司 | 贰级   | 常州 KF14164           | 2019.11.05 | 2020.11.13 | 正在办理开发资质延期 |

|    |      |                      |      |                |            |            |            |
|----|------|----------------------|------|----------------|------------|------------|------------|
| 68 | 上海区域 | 东方盐湖城置业有限公司          | 贰级   | 常州 KF10422     | 2019.11.05 | 2020.11.13 | 正在办理开发资质延期 |
| 69 | 上海区域 | 苏州雅居乐置业有限公司          | 贰级   | 苏州 KF14565     | 2019.12.27 | 2021.01.24 |            |
| 70 | 上海区域 | 昆山雅居乐房地产开发有限公司       | 贰级   | 苏州 KF15277     | 2019.10.12 | 2021.01.05 |            |
| 71 | 上海区域 | 常熟雅居乐置业有限公司          | 贰级   | 苏州 KF14856     | 2020.01.15 | 2021.01.17 |            |
| 72 | 上海区域 | 常州路劲雅居房地产开发有限公司(50%) | 暂定   | 常州 KF14236     | 2018.11.29 | 2020.11.28 | 正在办理开发资质延期 |
| 73 | 上海区域 | 浙江祥雅房地产开发有限公司(50%)   | 暂定壹级 | 浙房湖开字 180926 号 | 2019.9.24  | 2022.09.23 |            |
| 74 | 上海区域 | 常州雅劲房地产开发有限公司        | 贰级   | KF14186        | 2020.3.24  | 2021.03.23 |            |
| 75 | 上海区域 | 无锡雅辉房地产开发有限公司        | 叁级   | 无锡 KF14323     | 2020.8.12  | 2021.08.11 |            |
| 76 | 上海区域 | 南通雅新房地产开发有限公司        | 贰级   | 南通 KF14433     | 2020.06.10 | 2021.07.04 |            |
| 77 | 上海区域 | 常州金坛雅盛房地产开发有限公司      | 贰级   | 常州 KF14327     | 2020.01.07 | 2021.01.06 |            |

## （十）土地储备

公司拥有充裕的土地储备，能及时应对市场变化。截至 2020 年 9 月末，公司权益口径土地储备面积约 1,404.10 万平方米，全口径土地储备面积约 2,385.70 万平方米。随着土地供应市场的日益规范 and 市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面，大型企业都有着天然的优势。

截至 2020 年 9 月末，公司分城市土地储备情况如下：

表：截至 2020 年 9 月末公司分城市土地储备情况

单位：万平方米

| 项目            | 一线城市   | 二线城市   | 三线城市   | 四线城市   | 合计       |
|---------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 土地储备总面积（权益口径） | 101.96 | 386.83 | 800.51 | 114.79 | 1,404.10 |

注：城市分线情况具体如下：

一线城市（4 个）：北京市、上海市、广州市、深圳市；

二线城市（28 个）：天津、重庆、石家庄、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、南昌、济南、郑州、武汉、长沙、南宁、成都、昆明、西安、大连、青岛、宁波、厦门、苏州、无锡、佛山、东莞；

三线城市（87 个）：温州、常州、泉州、贵阳、烟台、嘉兴、南通、金华、珠海、惠州、徐州、海口、乌鲁木齐、绍兴、台州、中山、兰州、潍坊市、保定市、镇江市、扬州市、桂林市、唐山市、三亚市、湖州市、呼和浩特市、廊坊市、洛阳市、威海市、盐城市、临沂市、江门市、汕头市、泰州市、漳州市、邯郸市、济宁市、芜湖市、淄博市、银川市、柳州市、绵阳市、湛江市、鞍山市、赣州市、大庆市、宜昌市、包头市、咸阳市、秦皇岛市、株洲市、莆田市、吉林市、淮南市、肇庆市、宁德市、衡阳市、南平市、连云港市、丹东市、丽江市、揭阳市、延边朝鲜族自治州、舟山市、九江市、龙岩市、沧州市、抚顺市、襄阳市、上饶市、营口市、三明市、蚌埠市、丽水市、岳阳市、清远市、荆州市、泰安市、衢州市、盘锦市、东营市、南阳市、马鞍山市、南充市、西宁市、孝感市、齐齐哈尔市；

四线城市（90 个）：乐山市、湘潭市、遵义市、宿迁市、新乡市、信阳市、滁州市、锦州市、潮州市、黄冈市、开封市、德阳市、德州市、梅州市、鄂尔多斯市、邢台市、茂名市、大理白族自治州、韶关市、商丘市、安庆市、黄石市、六安市、玉林市、宜春市、北海市、牡丹江市、张家口市、梧州市、日照市、咸宁市、常德市、佳木斯市、红河哈尼族彝族自治州、黔东南苗族侗族自治州、阳江市、晋中市、渭南市、呼伦贝尔市、恩施土家族苗族自治州、河源市、郴州市、阜阳市、聊城市、大同市、宝鸡市、许昌市、赤峰市、运城市、安阳市、临汾市、宣城市、曲靖市、西双版纳傣族自治州、邵阳市、葫芦岛市、平顶山市、辽阳市、菏泽市、本溪市、驻马店市、汕尾市、焦作市、黄山市、怀化市、四平市、榆林市、十堰市、宜宾市、滨州市、抚州市、淮南市、周口市、黔南布依族苗族自治州、泸州市、玉溪市、眉山市、通化市、宿州市、枣庄市、内江市、遂宁市、吉安市、通辽市、景德镇市、阜新市、雅安市、铁岭市、承德市、娄底市；

截至 2020 年 9 月末，从具体区域分布来看，公司土地储备主要集中在二线或强三线城市。随着公司全国化的战略调整，后续将在一、二线等经济增长较好的地区增加土地储备。

总体看，番禺雅居乐具有充足的土地储备总量，且成本较低，对于市场波动具有较大的定价余地，同时公司土地储备结构不断优化，未来项目开发盈利空间有较高保证。

### （十一）发行人报告期内拿地情况

近三年及一期，发行人拿地情况如下：

单位：平方米、万元

| 序号 | 区域 | 项目公司           | 地块名称                | 所在城市 | 权益占比    | 土地面积       | 拿地时间    | 出让金额（全口径）  | 出让金额（权益）   | 截至 2020 年 9 月 30 日已交出让金（权益） | 后续出让金缴纳计划 | 资金来源 | 拟建项目类别 |
|----|----|----------------|---------------------|------|---------|------------|---------|------------|------------|-----------------------------|-----------|------|--------|
| 1  | 广州 | 厦门雅展房地产开发有限公司  | 厦门翔安区地块 (5 号地)      | 厦门   | 51.00%  | 7,963.52   | 2017.09 | 52,300.00  | 26,673.00  | 26,673.00                   | -         | -    | 住宅     |
| 2  | 广州 | 厦门雅深房地产开发有限公司  | 厦门翔安区地块 (2 号地)      | 厦门   | 100.00% | 12,206.46  | 2017.09 | 73,700.00  | 73,700.00  | 73,700.00                   | -         | -    | 住宅     |
| 3  | 北京 | 邯郸邯雅房地产开发有限公司  | 邯郸丛台区地块 B           | 邯郸   | 49.00%  | 30,580.80  | 2018.06 | 19,780.00  | 9,692.20   | 9,692.20                    | -         | -    | 住宅     |
| 4  | 北京 | 济南雅和房地产开发有限公司  | 济南长清区地块             | 济南   | 100.00% | 69,495.00  | 2018.06 | 103,000.00 | 103,000.00 | 103,000.00                  | -         | -    | 住宅、商业  |
| 5  | 北京 | 天津雅润房地产开发有限公司  | 天津海教园地块 A->天津雅居乐御宾府 | 天津   | 100.00% | 85,689.00  | 2018.02 | 160,500.00 | 160,500.00 | 160,500.00                  | -         | -    | 住宅、商业  |
| 6  | 北京 | 天津市雅泽房地产开发有限公司 | 天津海教园地块 B           | 天津   | 100.00% | 45,708.50  | 2018.08 | 78,000.00  | 78,000.00  | 78,000.00                   | -         | -    | 住宅、商业  |
| 7  | 广州 | 福州雅生房地产开发有限公司  | 福州马尾区地块             | 福州   | 100.00% | 39,096.36  | 2018.02 | 35,700.00  | 35,700.00  | 35,700.00                   | -         | -    | 住宅     |
| 8  | 广州 | 河源市雅生房地产开发有限公司 | 河源源城区地块-2018-11     | 河源   | 100.00% | 113,202.20 | 2018.07 | 108,921.32 | 108,921.32 | 108,921.32                  | -         | -    | 住宅     |

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

|    |    |                |                    |    |         |            |         |            |            |            |           |      |       |
|----|----|----------------|--------------------|----|---------|------------|---------|------------|------------|------------|-----------|------|-------|
| 9  | 广州 | 汕头市雅生房地产开发有限公司 | 汕头潮阳区地块            | 汕头 | 100.00% | 78,193.10  | 2018.05 | 110,500.00 | 110,500.00 | 110,500.00 | -         | -    | 住宅    |
| 10 | 广州 | 佛山雅建房地产开发有限公司  | 南海狮山镇地块            | 佛山 | 100.00% | 35,336.80  | 2018.02 | 87,017.00  | 87,017.00  | 87,017.00  | -         | -    | 住宅    |
| 11 | 广州 | 福建盈祺置业有限公司     | 漳浦香山湾 A12 项目       | 漳州 | 51.00%  | 323,118.85 | 2018.08 | 240,188.56 | 122,496.17 | 122,496.17 | -         | -    | 住宅    |
| 12 | 广州 | 福建盈烨置业有限公司     | 漳浦香山湾 A14 项目       | 漳州 | 51.00%  |            | 2018.08 |            |            |            | -         | -    | 住宅    |
| 13 | 广州 | 漳州耀璟房地产开发有限公司  | 漳浦香山湾 A3 项目        | 漳州 | 51.00%  |            | 2018.08 |            |            |            | -         | -    | 住宅    |
| 14 | 广州 | 福建耀璟房地产开发有限公司  | 漳浦香山湾 A9 项目        | 漳州 | 51.00%  |            | 2018.08 |            |            |            | -         | -    | 住宅    |
| 15 | 广州 | 福建耀璟房地产开发有限公司  | 漳浦香山湾 B3 项目        | 漳州 | 51.00%  |            | 2018.08 |            |            |            | -         | -    | 住宅    |
| 16 | 广州 | 福建京泰广知房地产有限公司  | 漳浦香山湾 B7 项目        | 漳州 | 51.00%  |            | 2018.08 |            |            |            | -         | -    | 住宅    |
| 17 | 南京 | 荆州雅乐源房地产开发有限公司 | 荆州武德路地块            | 荆州 | 100.00% | 42,112.90  | 2018.06 | 48,000.00  | 48,000.00  | 48,000.00  | -         | -    | 住宅    |
| 18 | 南京 | 湖南亚乐房地产开发有限公司  | 长沙远大二路地块           | 长沙 | 100.00% | 15,853.40  | 2018.02 | 26,111.20  | 26,111.20  | 25,544.15  | 2021 年内缴清 | 自有资金 | 住宅、商业 |
| 19 | 广州 | 惠州市仲元实业有限公司    | 惠州轻轨站地块            | 惠州 | 70.00%  | 55,000.00  | 2019.07 | 50,000.00  | 35,000.00  | 35,000.00  | -         | -    | 住宅    |
| 20 | 广州 | 清远雅建房地产开发有限公司  | 清远东城大道与海逸路交界处 80 亩 | 清远 | 50.00%  | 53,330.73  | 2019.06 | 36,540.00  | 18,270.00  | 18,270.00  | -         | -    | 住宅    |

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

|    |    |                  |                    |     |         |            |         |            |            |            |              |      |          |
|----|----|------------------|--------------------|-----|---------|------------|---------|------------|------------|------------|--------------|------|----------|
| 21 | 海南 | 北海雅广房地产开发有限公司    | 北海第一城项目            | 北海  | 100.00% | 72,935.32  | 2019.04 | 25,111.00  | 25,111.00  | 25,111.00  | -            | -    | 住宅       |
| 22 | 南京 | 襄阳雅乐源房地产开发有限公司   | 襄阳科创服务产业基地小镇地块     | 襄阳  | 100.00% | 213,809.47 | 2019.02 | 63,900.00  | 63,900.00  | 63,900.00  | -            | -    | 住宅、产业    |
| 23 | 北京 | 天津雅逸房地产开发有限公司    | 天津宝坻津侨国际小镇项目(产业小镇) | 天津  | 96.00%  | 231,099.20 | 2019.01 | 83,800.00  | 80,448.00  | 80,448.00  | -            | -    | 住宅、商业、办公 |
| 24 | 北京 | 北京雅晟房地产开发有限公司    | 北京河西地区地块           | 北京  | 100.00% | 36,478.10  | 2019.06 | 318,000.00 | 318,000.00 | 318,000.00 | -            | -    | 住宅、商业、办公 |
| 25 | 北京 | 石家庄雅燕房地产开发有限公司   | 石家庄正定新区地块          | 石家庄 | 100.00% | 49,696.84  | 2019.03 | 75,000.00  | 75,000.00  | 75,000.00  | -            | -    | 住宅、商业    |
| 26 | 广州 | 广州花都区雅成房地产开发有限公司 | 广州花都区地块            | 广州  | 100.00% | 67,260.00  | 2020.04 | 126,583.00 | 126,583.00 | 95,181.98  | 2020 年内缴清    | 自有资金 | 住宅       |
| 27 | 广州 | 广州雅新房地产开发有限公司    | 广州从化区地块            | 广州  | 100.00% | 30,148.00  | 2020.05 | 56,565.00  | 56,565.00  | 56,565.00  | -            | -    | 住宅       |
| 28 | 广州 | 肇庆市雅恒房地产开发有限公司   | 肇庆新区地块             | 肇庆  | 100.00% | 178,323.72 | 2020.01 | 45,841.00  | 45,841.00  | 22,920.50  | 2021 年 1 月缴清 | 自有资金 | 住宅       |
| 29 | 广州 | 福州雅福房地产开发有限公司    | 福州仓山区地块            | 福州  | 100.00% | 20,007.00  | 2020.04 | 42,700.00  | 42,700.00  | 21,350.00  | 2021 年 4 月缴清 | 自有资金 | 住宅、商业    |
| 30 | 西安 | 山西雅居晋明房地产开发有限公司  | 太原迎泽区地块            | 太原  | 72.00%  | 87,907.00  | 2020.09 | 66,370.00  | 47,786.40  | 47,786.40  | -            | -    | 住宅、商业    |

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

|    |              |  |              |              |              |  |   |  |
|----|--------------|--|--------------|--------------|--------------|--|---|--|
| 合计 | 1,994,552.27 |  | 2,134,128.08 | 1,925,515.29 | 1,849,276.71 |  | - |  |
|----|--------------|--|--------------|--------------|--------------|--|---|--|

## （十二）发行人关于涉及用地及房地产开发的自查情况

根据《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）（以下简称“《土地管理法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正）（以下简称“《城市房地产管理法》”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，以下简称“《闲置办法》”）、《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，以下简称“国五条”）、《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《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》、上海证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称“《分类监管函》”）等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，发行人对公司及其控制的境内实际从事房地产业务的子公司（以下简称“子公司”），自2018年1月1日起至2020年9月30日（该段期间以下简称“报告期”），在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为进行了专项自查，并出具了《自查报告》。

经自查，发行人及其合并报表范围内的子公司均不存在《土地管理法》、国五条、《城市房地产管理法》、《闲置办法》以及《监管政策》等法律法规规定的闲置土地重大违法违规行为或经国土资源部门查处且尚未按规定整改情形；发行人及下属子公司报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”的违法违规行为，公司及下属子公司不存在因该等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

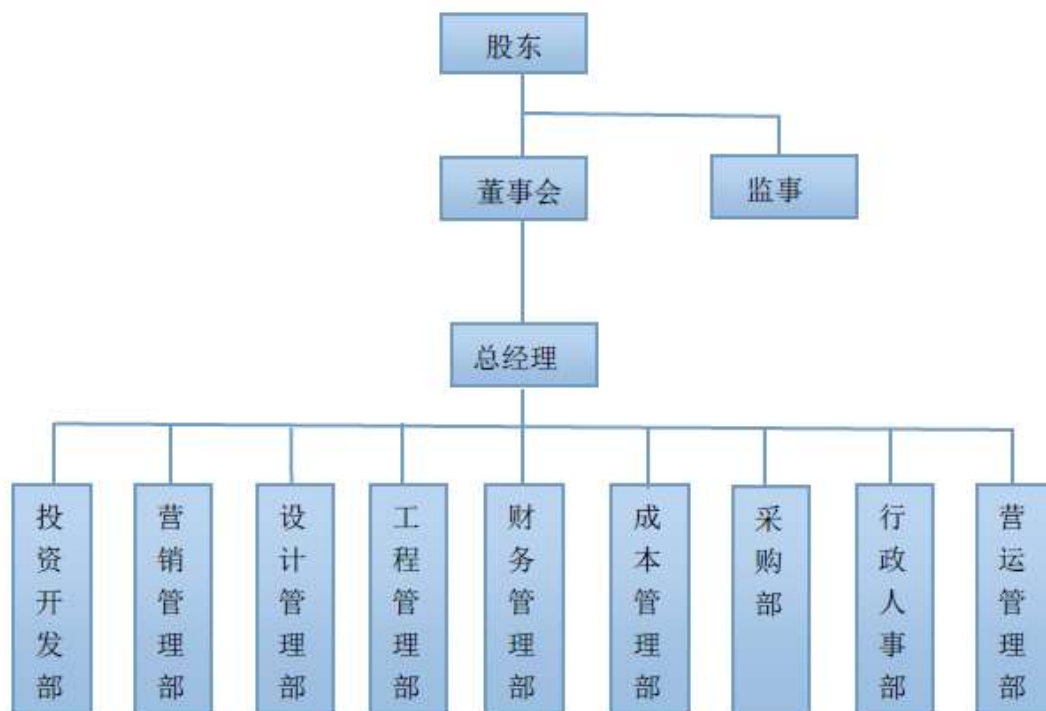
发行人实际控制人、控股股东、董事、监事和高级管理人员均承诺：《自查报告》已如实披露了公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，如公司因存在未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

## 八、发行人治理结构及其运行情况

### （一）发行人组织架构

截至本募集说明书出具日，发行人组织架构如下：

图：发行人组织结构图



#### 1、董事会、监事和高级管理人员

公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，建立了包括董事会、监事和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。

公司置备股东名册，股东可以依股东名册主张行使股东权利。股东作出的公司经营方针和投资计划的决定，应当采用书面形式，并由股东签署后置备于公司。股东的职权范围如下：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 决定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) 审议批准董事的报告；

- 4) 审议批准监事的报告;
- 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的方案;
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- 8) 对发行公司债券作出决定;
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
- 10) 修改公司章程;
- 11) 按出资额所占比例享有股权和分取红利。

公司设董事会，成员为 3 人，由股东决定产生。董事任期 3 年,任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由股东任命。董事会会议作出的决议，必须经三分之二的董事表决通过，不够三分之二人数时所通过的决议无效。

董事会行使下列职权：

- 1) 负责股东报告工作;
- 2) 执行股东的决定;
- 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的方案;
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- 8) 决定公司内部管理机构的设置;
- 9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项; 根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- 10) 制定公司的基本管理制度;

11) 股东会授予的其他权限。

公司设经理，任期三年，由董事会决定聘任或者解聘。经董事会继续聘任可以连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；
- 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) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由股东、董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

公司不设监事会，设监事 1 名，监事任期为三年，任期届满，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使以下职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 提议召开临时股东会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；
- 5) 向股东会议提出提案；
- 6) 依照《公司法》第一百五十条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

## 2、公司职能部门

发行人内部设置投资开发部、营销管理部、设计管理部、工程管理部、成本管理部、采购部、行政人事部和营运管理部 9 个职能部门。公司对每个部门的职责作出了明确划分，报告期内，各部室以及下属子公司均能按照公司制订部门职责及各项业务管理制度开展经营活动。

### （1）投资开发部

投资开发部的主要职责是根据公司愿景，拟定公司战略管理规划，开展市场前期调研分析工作，拓展新的投资项目，增加公司土地储备，保证公司的可持续发展。部门的工作包括政策分析及策略拟定、房地产市场分析及拓展项目市场调研、投资分析及拓展项目跟进、法律法规审查及建议等。其中，政策分析及策略拟定的关键任务是跟踪政策变化，并对新出台政策进行解析，提出应对策略，跟进竞争对手经营动态尤其是项目拓展动态，与公司现状进行对比，提出项目拓展建议和负责跟踪公司土地储备变化情况，拟定项目拓展方向，拓展策略；房地产市场分析及拓展项目市场调研的关键任务是跟进宏观经济形势变化，对房地产市场的宏观环境做出分析报告，定期对重点地区商品房市场进行分析，判断中短期市场走势、负责定期对重点区域土地市场进行跟踪，收集土地市场信息，建立土地市场数据库和负责跟进拟拓展项目所在城市、所在区域的市场调研，会同研发及营销部门确定拟拓展项目的定位和预期售价；投资分析及拓展项目跟进的关键任务是协调技术、研发等部门对拟拓展项目进行初步方案设计，根据预算部门数据，进行拟拓展项目投资测算和根据市场、测算等情况，协助区域公司落实一级市场土地或进行合作项目洽谈；法律法规审查及建议主要是对拓展项目过程中遇到的法律问题给予建议，对拟签订的各项合作协议、合同等进行审核和监督律师事务所进行项目尽职调查及审核律师事务所提供的建议。

### （2）营销管理部

营销管理部的主要职责是架构管理体系、总体策略和营销管理。其中，架构管理体系的主要工作是建立健全营销系统绩效考核和佣金激励制度，行成有效的管理和评估机制；总体策略的具体任务是营销总体策略建议及计划制定；营销管理包括目标管理（销售指标及费用指标）、制定营销运营管理手册、搭建标准化体系、调配优质资源和对区域及项目营销工作进行监督规范和优化。

### （3）设计管理部

设计管理部的主要职责是根据年度的投资计划及开发计划，结合市场定位，完成房地产项目前期的规划设计及设计管理工作。具体的工作包括配合投资部进行投资前期方案设计，对新项目、新组团按公司确认的产品定位进行规划及单体方案设计，对公司定案方案进行方案深化的配合及技术协调等。其中，配合投资部进行投资前期方案设计的具體工作包括配合投资项目现场踏勘形成规划市调报告、投资项目概念规划方案和强排方案设计、投资项目政府汇报工作配合等；对公司定案方案进行方案深化的配合及技术协调的具體工作是对于深化过程中引起产品配比、单体、规划形态改变，对深化完成的报审方案以及报审批复进行备案与跟踪，对最终初步设计方案进行备案与跟踪等。

#### （4）工程管理部

工程管理部的主要职责是有效控制工程建造成本，执行公司制定的工程技术管理制度，提高公司的工程技术管理水平。具体的工作包括工程成本控制、设计单位考评、重大工程事故处理、技术管理考评和工程质量监控。其中，工程成本控制是按 100%的比例审核施工图，提出施工图中存在的错、漏、碰、缺等问题、执行、落实施工图审核意见，执行限额设计和成本控制的指标等；技术管理考评和工程质量监控主要通过考评及巡查结果执行进行落实。

#### （5）财务管理部

账务管理部的主要职责是维持财务管理体系的正常运作，维护公司资产运营安全高效，保证公司资产的保值及增值。具体的工作包括会计核算与财务管理体系的执行、融资及资金管理、财务报告编制、审计调查、财务报表分析及财务信息披露、财务内控与会计检查、税收筹划与管理等。其中，会计核算与财务管理体系的执行的主要工作是按照制度与审批流程的规定进行日常会计核算与财务管理工作；融资及资金管理的主要工作是抓好资金内部管理，优化资金配置，提高资金使用效益和对资金有效监控和预测，确定和监控负债和资本的合理结构，统筹管理和运作资金并对其进行有效的风险控制。

#### （6）成本管理部

成本管理部的职责是全力配合公司发展战略需要,精细化管理,合理确定和有效管控工程成本,为公司的利润最大化和业绩持续增长提供强有力的支持保障。具体的工作包括预算核价、结算审核、概算、进度等管控和事前、事中、事后的成本管控。通过审核预算资料的真实性、完整性,审核单价的准确和合情性等进行预算核价管控。通过复

核工程结算资料的真实性、有效性和完整性，复核工程量计算的准确性等来进行结算审核管控。通过确定年度开发项目责任指标、按公司开发计划制定组团目标成本等进行事前成本管控。通过季度成本跟踪、各类设计方案测算、样板房装修成本审核等进行事中成本控制。通过成本帐结、执行预算成本工作管理考评办法等进行事后成本管控。

#### （7）采购部

采购部的主要职责是根据公司发展需要，确保材料供应，为公司运作提供营运支持保障。具体工作包括材料采购、年度协议的签订、供应商及业务管理。其中，材料采购业务包括新型产品与材料的开拓，材料与绿化工程定价，对供应商和施工单位的确定，按材料申请计划完成订货回货工作，跟进合同签订和货款支付工作，控制采购成本等。年度协议的签订包括生产性和非生产性材料年度协议的签订。供应商管理包括合作单位的新引进及对其评估。业务管理包括确保营运手册及各项规章制度的执行，工作时效的完成情况监督，新开项目采购业务的支持等。

#### （8）行政人事部

行政人事部的主要职责是根据公司发展需要，通过规范完善公司制度平台、制订切合公司实际的办公管理制度及后勤服务标准，不断提升公司行政服务质量和效率，发挥行政统筹作用，为公司运作提供强有力的支持保障，促进公司业绩增长。具体的业务包括企管及办公管理、后勤管理及档案管理。其中，企管及办公管理包括各区域各项目年度业绩目标的拟订及跟踪、各项目和部门年度业绩考核汇总、会议的统筹管理、公文管理、廉政工作和组织各系统流程电子化及上线等。后勤管理包括办公楼环境及服务、前台管理、车辆管理与服务、资产实物管理、办公文具办公资源调配等。

#### （9）营运管理部

营运管理部的主要职责是依据战略发展导向，通过制定营运管目标和计划，搭建信息共享和协调沟通平台，监控进度，以提升公司的整体营运效率，达到提升股东权益收益率 ROE 的不断提升。具体工作包括战略与规划分析、营运系统人员的培训发展、计划管理、进度管理、经营分析管理、资本市场参与等。其中，战略与规划分析包括公司中长期发展战略研究分析、未来三年业务发展规划、年度经营责任指标制定、经营分析报告等。计划管理包括开发流程的制定发布、计划编制发布及调整、计划考核、计划平台的维护、项目开发范围开发规模制定发布等。进度管理包括营运会议体系的维护、计划

执行日常巡查监控沟通、竣工备案风险专项跟进、闲置风险跟进等。经营分析管理包括可售资源监控和分析、合约销售及确认收入分析、经营分析等。资本市场参与包括 1 年度/半年度业绩公告准备及参与、股权/债券融资模型参与、土地储备管理及土地流动非流动性分析、投资者关系支持等。

## （二）发行人违法违规情况

报告期内，除发行人子公司宁乡雅居乐旅游发展有限公司曾受处罚外，发行人及其他子公司不存在违法违规及处罚金额在 100 万元以上的重大行政处罚的情况。

## （三）发行人的独立经营情况

发行人作为雅居乐控股的境内间接控股公司，整体上，公司的独立性受到一定影响，但因为雅居乐控股对本期发行的债券进行了担保，降低了对本公司独立性的影响。

在业务、资产、人员、财务、机构等方面，本公司的独立性良好。本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司业务开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响发行人独立运作的情形。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、设立监事等监督机构，结合本期发行方案根据《公司法》、《证券法》制定了《信息披露管理制度》、《募集资金管理制度》等，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了投资开发部、营销管理部、设计管理部、工程管理部、财务管理部、成本管理部、采购部、行政人事部、营运管理部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

## 九、发行人关联交易情况

### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司主要关联方及其与企业之间的关联关系如下：

#### 1、发行人股东

发行人的直接控股股东为勇富集团有限公司 GRACE HOME GROUP LIMITED，最终控制方为雅居乐控股。

#### 2、发行人之子公司、合营联营公司

发行人之子公司、合营联营公司情况请见“第五节 发行人基本情况”之“三 对其他企业的重要权益投资情况”。

### （二）关联交易

#### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### （1）采购商品/接受劳务情况

表：2017-2019 年度发行人采购商品/接受劳务情况

单位：万元

| 关联方名称           | 2019 年度    | 2018 年度   | 2017 年度   |
|-----------------|------------|-----------|-----------|
| 广州振中建设有限公司      | 122,323.37 | 27,918.42 | 29,726.25 |
| 广州市雅丰建筑材料有限公司   | 16,959.24  | 6,192.89  | -         |
| 广州市雅卓房地产营销有限公司  | 11,213.56  | 3,512.60  | 894.36    |
| 雅居乐地产置业有限公司     | 8,332.10   | -         | -         |
| 河源市雅居乐房地产开发有限公司 | 7,472.05   | -         | -         |
| 广州市雅玥园林工程有限公司   | 6,581.24   | 1,799.48  | 2,591.40  |
| 雅居乐雅生活服务股份有限公司  | 3,717.79   | 3,207.01  | 3,831.78  |
| 广州市雅信工程咨询有限公司   | 3,701.85   | 726.91    | 128.57    |
| 广州市雅韬广告有限公司     | 3,600.49   | 1,709.56  | 48.51     |
| 广州市原构设计有限公司     | 2,474.78   | 2,339.52  | 426.38    |
| 宁波雅毅供应链管理有限公司   | 1,989.30   | -         | -         |
| 珠海市乐活家信息科技有限公司  | 1,003.73   | -         | -         |
| 广州雅居乐房地产开发有限公司  | 1,003.54   | 124.10    | 204.37    |
| 中山市时兴装饰有限公司     | 1,799.39   | 3,360.94  | 2,827.24  |

|             |            |           |           |
|-------------|------------|-----------|-----------|
| 中山市雅丰贸易有限公司 | 22.80      | 1,552.13  | 3,477.86  |
| 其他          | 305.80     | 790.26    | 61.60     |
| 合计          | 192,501.04 | 53,233.82 | 44,218.34 |

(2) 出售商品/提供劳务情况

表：2017-2019 年度发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

| 关联方名称             | 2019 年度  | 2018 年度  | 2017 年度 |
|-------------------|----------|----------|---------|
| 辽宁雅居乐房地产开发有限公司    | 3,009.14 | -        | -       |
| 广州利合房地产开发有限公司     | 1,344.34 | -        | -       |
| 中山市民森房地产开发有限公司    | 730.95   | 115.63   | 300.00  |
| 威海雅蓝投资开发有限公司      | 290.62   | -        | -       |
| 威海雅顺投资发展有限公司      | 94.34    | -        | -       |
| 济南雅隼房地产开发有限公司     | 61.84    | -        | -       |
| 济南雅恒房地产开发有限公司     | 8.49     | -        | -       |
| 河源市雅居乐房地产开发有限公司   | -        | 2,615.54 | -       |
| 惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司 | -        | 1,899.95 | -       |
| 合计                | 5,539.71 | 4,631.12 | 300.00  |

2、关联方利息支出与利息收入

(1) 利息支出

表：2017-2019 年度发行人利息支出情况

单位：万元

| 关联方名称          | 2019 年度  | 2018 年度  | 2017 年度  |
|----------------|----------|----------|----------|
| 广州雅居乐房地产开发有限公司 | 1,992.07 | 2,371.45 | 2,094.04 |
| 广州雅腾房地产开发有限公司  | 209.75   | -        | -        |
| 雅居乐地产置业有限公司    | -        | 1,083.91 | -        |
| 上海雅恒房地产开发有限公司  | -        | -        | 2,682.75 |
| 雅居乐雅生活服务股份有限公司 | -        | -        | 439.83   |
| 中山市时兴装饰有限公司    | -        | -        | 220.52   |
| 其他             | -        | 13.95    | -        |
| 合计             | 2,201.81 | 3,469.30 | 5,437.15 |

(2) 委托贷款利息收入

表：2017-2019 年度发行人委托贷款利息收入情况

单位：万元

| 关联方名称 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|-------|---------|---------|---------|
|-------|---------|---------|---------|

|                 |           |           |          |
|-----------------|-----------|-----------|----------|
| 河南雅景置业有限公司      | 11,173.12 | 7,067.61  | -        |
| 河南雅福置业有限公司      | 9,434.10  | 8,471.06  | -        |
| 佛山香颂置业有限公司      | 5,063.35  | 2,099.17  | -        |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司   | 2,912.90  | 2,582.84  | -        |
| 佛山中交房地产开发有限公司   | 2,737.02  | 4,198.28  | -        |
| 佛山市三水区擎美房地产有限公司 | 2,345.85  | 878.42    | -        |
| 佛山市昌重房地产开发有限公司  | 1,382.34  | 4,711.31  | -        |
| 重庆雅恒房地产开发有限公司   | 1,150.16  | 1,711.58  | -        |
| 郴州雅居乐房地产开发有限公司  | 717.55    | 115.93    | -        |
| 中山市民森房地产开发有限公司  | 97.80     | 166.16    | 366.65   |
| 佛山雅展房地产开发有限公司   | -         | -         | 829.25   |
| 广州雅景房地产开发有限公司   | -         | 1.44      | -        |
| 合计              | 37,014.19 | 32,003.79 | 1,195.89 |

### 3、关联方资金拆借

#### （1）资金拆借

表：2017-2019 年度发行人资金拆借情况

单位：万元

| 关联方名称            | 2019 年度    | 2018 年度    | 2017 年度   |
|------------------|------------|------------|-----------|
| 重庆华宇业丰实业有限公司     | 151,207.25 | -          | -         |
| 汕尾市雅居乐房地产开发有限公司  | 146,932.53 | 41,475.78  | -         |
| 惠州市雅建房地产开发有限公司   | 89,334.33  | -          | -         |
| 武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司 | 45,733.73  | -          | -         |
| 济南隽盛房地产开发有限公司    | 32,381.85  | 42,350.00  | -         |
| 佛山雅顺房地产开发有限公司    | 26,023.52  | 100,007.73 | -         |
| 长沙上城置业有限公司       | 23,900.00  | -          | -         |
| 海南雅居乐房地产开发有限公司   | 15,162.78  | -          | -         |
| 惠州市雅创房地产开发有限公司   | 14,590.22  | -          | -         |
| 北京中港国际房地产开发有限公司  | 3,300.00   | 76,900.00  | -         |
| 郴州雅居乐房地产开发有限公司   | 1,187.60   | 11,327.26  | -         |
| 广东西樵商贸广场有限公司     | 584.15     | 929.02     | -         |
| 旭恒国际有限公司         | 537.51     | 1,106.04   | -         |
| 河南雅福置业有限公司       | -          | 126,661.32 | -         |
| 河南雅景置业有限公司       | -          | 110,357.66 | -         |
| 重庆雅恒房地产开发有限公司    | -          | 100,159.65 | -         |
| 佛山市昌重房地产开发有限公司   | -          | 90,061.58  | -         |
| 天津市天富房地产开发有限公司   | -          | 75,000.00  | -         |
| 西安常雅房地产开发有限公司    | -          | 6,994.17   | 28,383.33 |
| 佛山中交房地产开发有限公司    | -          | 64,494.99  | -         |

|                    |            |              |            |
|--------------------|------------|--------------|------------|
| 佛山市三水区擎美房地产有限公司    | -          | 63,995.39    | -          |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司      | -          | 54,689.49    | -          |
| 佛山香颂置业有限公司         | -          | 52,114.06    | -          |
| 福州盛全房地产开发有限公司      | -          | 45,050.60    | -          |
| 济南隽盛房地产开发有限公司      | -          | 28,265.01    | -          |
| 梅州中南昱晟房地产开发有限公司    | -          | 22,143.70    | -          |
| 中山市雅盈房地产开发有限公司     | -          | 15,514.00    | -          |
| 广州市雅丰建筑材料有限公司      | -          | 5,600.00     | -          |
| 邯郸裕荣房地产开发有限公司      | -          | 12,723.00    | -          |
| 济南雅恒房地产开发有限公司      | -          | 9,764.53     | -          |
| 佛山市南海区雅居乐房地产有限公司   | -          | 1,141.11     | -          |
| 广州从化雅居乐房地产开发有限公司   | -          | 1,350.00     | -          |
| 中山雅居乐雍景园房地产有限公司    | -          | 508.20       | -          |
| 广州振中建设有限公司         | -          | -            | 15,041.00  |
| 中山市民森房地产开发有限公司     | -          | -            | 86,562.01  |
| 佛山市三水雅居乐房地产有限公司    | -          | -            | 74,909.72  |
| 广州利合房地产开发有限公司      | -          | -            | 42,656.00  |
| 佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司 | -          | -            | 11,900.00  |
| 雅居乐集团控股有限公司        | -          | -            | 6,878.56   |
| 其他                 | 276.63     | 426.77       | 13,117.16  |
| 合计                 | 551,152.09 | 1,161,111.07 | 279,447.78 |

## （2）收回资金

表：2017-2019 年度发行人收回资金情况

单位：万元

| 关联方名称              | 2019 年度    | 2018 年度    | 2017 年度    |
|--------------------|------------|------------|------------|
| 河南雅福置业有限公司         | 117,682.00 | -          | -          |
| 雅居乐地产置业有限公司        | 121,616.67 | 142,066.29 | 199,741.65 |
| 河南雅景置业有限公司         | 102,866.00 | -          | -          |
| 重庆雅恒房地产开发有限公司      | 100,159.65 | -          | -          |
| 惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司    | 86,446.39  | 10,061.25  | 85,698.61  |
| 天津市天富房地产开发有限公司     | 75,000.00  | -          | -          |
| 佛山市三水区擎美房地产有限公司    | 50,258.35  | -          | -          |
| 佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司 | 35,420.22  | -          | -          |
| 佛山中交房地产开发有限公司      | 35,047.95  | -          | -          |
| 福州盛全房地产开发有限公司      | 34,072.69  | -          | -          |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司      | 31,815.31  | -          | -          |
| 佛山香颂置业有限公司         | 27,658.01  | -          | -          |

|                   |            |            |            |
|-------------------|------------|------------|------------|
| 中山市民森房地产开发有限公司    | 27,054.97  | 30,628.62  | -          |
| 广州利合房地产开发有限公司     | 16,267.71  | 15,996.00  | -          |
| 佛山市昌重房地产开发有限公司    | 15,134.72  | -          | -          |
| 佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司  | 14,969.27  | -          | 41,128.49  |
| 中山市雅盈房地产开发有限公司    | 14,410.00  | -          | -          |
| 广州雅居乐房地产开发有限公司    | 13,190.96  | -          | -          |
| 邯郸裕荣房地产开发有限公司     | 12,723.00  | -          | -          |
| 梅州中南昱晟房地产开发有限公司   | 10,878.50  | -          | -          |
| 济南雅隼房地产开发有限公司     | 5,765.01   | -          | -          |
| 佛山市雅居乐房地产有限公司     | 2,979.90   | 10,673.13  | 19,228.37  |
| 雅居乐集团控股有限公司       | 1,858.27   | 75,020.29  | -          |
| 广州从化雅居乐房地产开发有限公司  | 1,550.00   | -          | -          |
| 佛山市三水区擎美房地产有限公司   | -          | 73,851.69  | -          |
| 惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司 | -          | -          | 74,459.14  |
| 长沙上城置业有限公司        | -          | 9,300.00   | 31,500.00  |
| 其他                | 2,203.90   | 2,366.31   | 225,96.46  |
| 合计                | 957,029.46 | 369,963.57 | 474,352.71 |

### （3）接受资金

表：2017-2019 年度发行人接受资金情况

单位：万元

| 关联方名称             | 2019 年度    | 2018 年度    | 2017 年度    |
|-------------------|------------|------------|------------|
| 武汉长凯物业发展有限公司      | 171,599.78 | 38,465.27  | -          |
| 惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司   | 171,196.60 | -          | -          |
| 辽宁雅居乐房地产开发有限公司    | 158,865.12 | 105,150.56 | 129,917.42 |
| 河源市雅居乐房地产开发有限公司   | 105,388.82 | 203,401.00 | 88,432.84  |
| 雅居乐集团控股有限公司       | 89,339.97  | 2,538.76   | -          |
| 云浮市雅居乐房地产开发有限公司   | 77,800.00  | 2,090.00   | -          |
| 佛山市顺德区顺天物业管理有限公司  | 65,473.00  | 6,597.03   | -          |
| 威海雅蓝投资开发有限公司      | 24,396.33  | -          | -          |
| 中山市雅丰贸易有限公司       | 20,000.00  | -          | -          |
| 佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司 | 19,660.00  | -          | -          |
| 佛山雅展房地产开发有限公司     | 8,968.76   | 23,682.67  | -          |
| 广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司  | 8,936.68   | -          | -          |
| 广州雅景安房地产开发有限公司    | 2,962.80   | -          | -          |
| 沈阳雅颂房地产开发有限公司     | 2,168.17   | -          | -          |
| 广州雅居乐房地产开发有限公司    | 1,957.56   | -          | 54,980.84  |
| 沈阳雅居乐企业管理咨询有限公司   | 1,687.47   | -          | -          |

|                    |            |              |            |
|--------------------|------------|--------------|------------|
| 惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司  | -          | 156,994.89   | -          |
| 济南隽盛房地产开发有限公司      | -          | 7,765.01     | -          |
| 雅居乐地产置业有限公司        | -          | 329,337.65   | -          |
| 广州从化雅居乐房地产开发有限公司   | -          | 11,744.35    | 124,077.14 |
| 佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司   | -          | 66,661.84    | 41,665.76  |
| 佛山市雅居乐房地产有限公司      | -          | 74,068.79    | -          |
| 广西富雅投资有限公司         | -          | 27,056.00    | -          |
| 佛山雅顺房地产开发有限公司      | -          | 16,310.40    | -          |
| 广州振中建设有限公司         | -          | 61,960.00    | -          |
| 陞美(番禺)投资有限公司       | -          | 12,000.00    | -          |
| 邯郸裕荣房地产开发有限公司      | -          | 9,800.00     | -          |
| 郴州雅居乐房地产开发有限公司     | -          | 1,865.53     | -          |
| 广州花都雅居乐房地产开发有限公司   | -          | 749.69       | 94,890.13  |
| 佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司 | -          | -            | 93,334.91  |
| 其他                 | 1,539.01   | 1,574.64     | 7,204.96   |
| 合计                 | 931,940.06 | 1,159,814.08 | 634,504.01 |

#### （4）偿还资金

表：2017-2019 年度发行人偿还资金情况

单位：万元

| 关联方名称              | 2019 年度    | 2018 年度   | 2017 年度   |
|--------------------|------------|-----------|-----------|
| 惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司  | 193,637.10 | -         | -         |
| 雅居乐地产置业有限公司        | 157,338.08 | -         | -         |
| 佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司   | 92,758.41  | -         | -         |
| 佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司 | 44,883.16  | 14,632.61 | -         |
| 广州从化雅居乐房地产开发有限公司   | 43,420.52  | -         | -         |
| 佛山市雅居乐房地产有限公司      | 24,489.85  | -         | -         |
| 佛山雅顺房地产开发有限公司      | 16,310.40  | -         | -         |
| 广州振中建设有限公司         | 11,973.87  | -         | -         |
| 陞美(番禺)投资有限公司       | 12,000.00  | -         | -         |
| 佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司  | 9,586.80   | -         | -         |
| 济南雅隽房地产开发有限公司      | 7,765.01   | -         | -         |
| 广州花都雅居乐房地产开发有限公司   | 6,054.97   | -         | -         |
| 邯郸裕荣房地产开发有限公司      | 5,863.00   | -         | -         |
| 郴州雅居乐房地产开发有限公司     | 1,865.53   | -         | -         |
| 广州振耀投资管理有限公司       | 861.00     | -         | -         |
| 佛山市南海区雅居乐房地产有限公司   | 175.91     | 2,922.23  | 76,533.95 |
| 广州雅粤房地产开发有限公司      | -          | 211.32    | 49,614.58 |
| 广州雅居乐房地产开发有限公司     | -          | 4,629.99  | -         |

|                  |            |           |            |
|------------------|------------|-----------|------------|
| 广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司 | -          | 10,034.44 | -          |
| 上海雅恒房地产开发有限公司    | -          | 42,000.00 | -          |
| 勇富集团有限公司         | -          | 12,000.00 | -          |
| 佛山市顺德区顺天物业管理有限公司 | -          | 6,593.03  | -          |
| 广州市雅卓房地产营销有限公司   | -          | 421.89    | -          |
| 惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司  | -          | -         | 49,867.36  |
| 雅生活服务股份有限公司      | -          | -         | 20,000.00  |
| 其他               | 110.84     | 317.20    | 4,571.12   |
| 合计               | 629,094.45 | 93,762.72 | 200,587.01 |

#### 4、关联担保情况

表：2017-2019 年末发行人关联担保情况

单位：万元

|                 | 2019 年末    | 2018 年末    | 2017 年末    |
|-----------------|------------|------------|------------|
| 合营企业            |            |            |            |
| 佛山香颂置业有限公司      | 64,234.17  | 26,675.00  | -          |
| 佛山雅展房地产开发有限公司   | -          | 24,950.00  | 50,000.00  |
| 佛山中交房地产开发有限公司   | 61,638.85  | 19,325.00  | -          |
| 中山市民森房地产开发有限公司  | -          | 11,000.00  | 14,000.00  |
| 济南隽盛房地产开发有限公司   | 50,000.00  | -          | -          |
| 联营企业            |            |            |            |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司   | 23,100.00  | -          | -          |
| 惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司 | -          | -          | 80,000.00  |
| 其他关联方           |            |            |            |
| 佛山雅顺房地产开发有限公司   | 92,000.00  | 100,000.00 | -          |
| 河源市雅居乐房地产开发有限公司 | -          | 29,900.00  | 52,500.00  |
| 雅居乐集团控股有限公司     | 175,000.00 | -          | 9,000.00   |
| 合计              | 465,973.02 | 211,850.00 | 205,500.00 |

#### 5、重大关联方应收、应付余额

##### （1）应付账款

表：2017-2019 年末发行人重大关联方应付账款情况

单位：万元

| 关联方名称       | 2019 年末   | 2018 年末   | 2017 年末   |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| 广州振中建设有限公司  | 70,849.57 | 50,206.48 | 24,102.80 |
| 中山市时兴装饰有限公司 | 3,694.33  | 1,984.22  | 3,430.24  |

|               |           |           |           |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 广州市雅玥园林工程有限公司 | 3,850.36  | 1,210.89  | -         |
| 广州雅居乐环境修复有限公司 | 102.30    | 435.62    | -         |
| 广州市原构设计有限公司   | 624.26    | 506.19    | -         |
| 广州市雅信工程咨询有限公司 | 193.20    | -         | -         |
| 广州市雅丰建筑材料有限公司 | -         | 4,984.85  | -         |
| 中山市雅丰贸易有限公司   | -         | 574.73    | 120.04    |
| 合计            | 79,314.02 | 59,903.00 | 28,733.40 |

（2）其他应收款

表：2017-2019 年末发行人其他应收款情况

单位：万元

| 关联方名称              | 2019 年末    | 2018 年末    | 2017 年末   |
|--------------------|------------|------------|-----------|
| 重庆华宇业丰实业有限公司       | 151,207.25 | -          | -         |
| 佛山雅顺房地产开发有限公司      | 93,855.12  | 100,007.73 | -         |
| 惠州市雅建房地产开发有限公司     | 89,334.33  | -          | -         |
| 北京中港国际房地产开发有限公司    | 80,200.00  | 76,900.00  | -         |
| 佛山市昌重房地产开发有限公司(i)  | 74,926.86  | 90,061.58  | -         |
| 济南隽盛房地产开发有限公司      | 74,731.85  | 42,350.00  | -         |
| 西安常雅房地产开发有限公司      | 67,660.83  | 67,660.83  | 60,666.66 |
| 汕尾市雅居乐房地产开发有限公司    | 56,840.30  | 3,609.78   | -         |
| 武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司   | 45,733.73  | -          | -         |
| 长沙上城置业有限公司         | 33,131.02  | 9,231.02   | 18,531.02 |
| 佛山中交房地产开发有限公司(ii)  | 29,447.04  | 64,494.99  | -         |
| 中山市民森房地产开发有限公司     | 28,878.42  | 55,933.39  | 86,562.01 |
| 旭恒国际有限公司           | 24,591.03  | 24,053.52  | 22,947.48 |
| 佛山香颂置业有限公司(iii)    | 24,456.05  | 52,114.06  | -         |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司(iv)  | 22,874.17  | 54,689.49  | -         |
| 济南雅隽房地产开发有限公司      | 22,500.00  | 28,265.01  | -         |
| 海南雅居乐房地产开发有限公司     | 15,162.78  | -          | -         |
| 惠州市雅创房地产开发有限公司     | 14,590.22  | -          | -         |
| 佛山市三水区擎美房地产有限公司(v) | 13,737.04  | 63,995.39  | -         |
| 佛山市三水雅居乐房地产有限公司    | 11,926.75  | 11,873.57  | 85,725.26 |
| 梅州中南昱晟房地产开发有限公司    | 11,265.20  | 22,143.70  | -         |
| 福州盛全房地产开发有限公司      | 10,977.91  | 45,050.60  | -         |
| 广州利合房地产开发有限公司      | 10,392.29  | 26,660.00  | 42,656.00 |
| 郴州雅居乐房地产开发有限公司     | 7,314.86   | 6,127.26   | -         |
| 佛山市南海区雅居乐房地产有限公司   | 6,610.38   | 6,779.09   | 5,637.96  |
| 中山市雅盈房地产开发有限公司     | 1,141.00   | 15,551.00  | 37.00     |
| 广州雅居乐酒店有限公司        | 604.10     | 3,205.80   | -         |

|                    |              |              |            |
|--------------------|--------------|--------------|------------|
| 威海雅顺投资发展有限公司       | 220.00       | -            | -          |
| 河南雅福置业有限公司(vi)     | 8,979.32     | 126,661.32   | -          |
| 雅居乐地产置业有限公司        | -            | 121,616.67   | 263,682.96 |
| 河南雅景置业有限公司(vii)    | 7,491.66     | 110,357.66   | -          |
| 重庆雅恒房地产开发有限公司      | -            | 100,159.65   | -          |
| 惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司    | -            | 86,446.39    | 81,666.34  |
| 天津市天富房地产开发有限公司     | -            | 75,000.00    | -          |
| 佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司 | -            | 35,420.22    | 35,420.22  |
| 广州振中建设有限公司         | -            | 15,000.00    | 14,950.00  |
| 佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司   | -            | 14,969.27    | 14,957.36  |
| 广州雅居乐房地产开发有限公司     | -            | 13,190.96    | 13,190.96  |
| 邯郸裕荣房地产开发有限公司      | -            | 12,723.00    | -          |
| 雅居乐集团控股有限公司        | -            | 1,858.27     | 76,878.56  |
| 佛山市雅居乐房地产有限公司      | -            | 2,979.90     | -          |
| 广州从化雅居乐房地产开发有限公司   | -            | 1,550.00     | -          |
| 广州振耀投资管理有限公司       | -            | 860.00       | -          |
| 广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司   | -            | 810.33       | -          |
| 惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司  | -            | -            | 39,515.44  |
| 佛山雅展房地产开发有限公司      | -            | -            | 20,964.50  |
| 其他                 | 14,902.98    | 14,680.25    | 23,644.28  |
| 合计                 | 1,055,684.50 | 1,605,041.70 | 907,634.01 |

注：

(i)该款项为应收关联方贷款，该贷款期限为 12 个月，年利率为 5%。该贷款并无任何抵押担保。

(ii)该款项为应收关联方贷款，该贷款期限为 12 个月，年利率为 8%。该贷款并无任何抵押担保。

(iii)该款项中为应收关联方贷款，该贷款期限为 12 个月，年利率为 8%。该贷款并无任何抵押担保。

(iv)该款项中 228,433,736 元为应收关联方贷款，该贷款期限为 2 年，年利率为 10%。该贷款并无任何抵押担保；30,800 元为应收关联方贷款，该贷款期限为 12 个月，年利率为 10%。该贷款并无任何抵押担保。

(v)该款项中为应收关联方贷款，该贷款期限为 12 个月，年利率为浮动利率。该贷款并无任何抵押担保。

(vi)该款项中为应收关联方贷款，该贷款期限为 18 个月，年利率为 8.5%。该贷款并无任何抵押担保。

(vii)该款项中为应收关联方贷款，该贷款期限为 18 个月，年利率为 8.5%。该贷款并无任何抵押担保。

本集团与关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

（3）其他应付款

表：2017-2019 年末发行人其他应付款情况

单位：万元

| 关联方名称             | 2019 年末    | 2018 年末    | 2017 年末    |
|-------------------|------------|------------|------------|
| 武汉长凯物业发展有限公司      | 378,202.76 | 38,465.27  | -          |
| 河源市雅居乐房地产开发有限公司   | 319,636.77 | 309,247.96 | 379,011.88 |
| 雅居乐地产置业有限公司       | 256,985.98 | 766,915.46 | 6,041.38   |
| 辽宁雅居乐房地产开发有限公司    | 239,571.90 | 80,706.78  | 111,511.00 |
| 惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司 | 224,128.98 | 174,315.29 | -          |
| 佛山市三水区擎美房地产有限公司   | 98,668.07  | 143,551.23 | 158,183.84 |
| 广州雅粤房地产开发有限公司     | 95,015.55  | 94,954.55  | 95,165.87  |
| 雅居乐集团控股有限公司       | 91,878.73  | 2,538.76   | -          |
| 云浮市雅居乐房地产开发有限公司   | 80,258.06  | 2,458.06   | -          |
| 佛山市顺德区顺天物业管理有限公司  | 72,070.03  | 6,597.03   | 6,593.03   |
| 惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司   | 66,745.80  | -          | -          |
| 广州从化雅居乐房地产开发有限公司  | 64,415.06  | 107,835.58 | 102,699.62 |
| 广州花都雅居乐房地产开发有限公司  | 59,468.16  | 65,523.13  | 95,773.44  |
| 广州雅居乐房地产开发有限公司    | 54,601.20  | 52,643.64  | 57,273.63  |
| 佛山市雅居乐房地产有限公司     | 50,462.35  | 74,952.19  | 883.41     |
| 广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司  | 37,711.37  | 28,774.69  | 38,809.13  |
| 佛山雅展房地产开发有限公司     | 32,651.43  | 23,682.67  | -          |
| 广西富雅投资有限公司        | 27,056.00  | 27,056.00  | -          |
| 威海雅蓝投资开发有限公司      | 24,396.33  | -          | -          |
| 佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司 | 23,660.00  | 4,000.00   | -          |
| 中山市雅丰贸易有限公司       | 20,000.00  | -          | -          |
| 佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司  | 19,572.51  | 112,330.92 | 45,669.08  |
| 广州雅腾房地产开发有限公司(i)  | 11,400.67  | 9,937.34   | 9,967.73   |
| 广州振耀投资管理有限公司      | 7,859.52   | 8,720.52   | 8,720.52   |
| 佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司 | 6,993.69   | 16,580.49  | 15,181.15  |
| 邯郸裕荣房地产开发有限公司     | 3,937.00   | 9,800.00   | -          |
| 广州雅景安房地产开发有限公司    | 2,962.80   | -          | -          |
| 沈阳雅颂房地产开发有限公司     | 2,168.17   | -          | -          |
| 佛山雅顺房地产开发有限公司     | -          | 16,310.40  | -          |
| 广州振中建设有限公司        | -          | 15,000.00  | -          |
| 陞美(番禺)投资有限公司      | -          | 12,000.00  | -          |
| 济南雅隼房地产开发有限公司     | -          | 7,765.01   | -          |
| 上海雅恒房地产开发有限公司     | -          | -          | 42,000.00  |
| 勇富集团有限公司          | -          | -          | 12,000.00  |

|    |              |              |              |
|----|--------------|--------------|--------------|
| 其他 | 2,359.06     | 2,809.19     | 8,767.35     |
| 合计 | 2,374,837.95 | 2,215,472.16 | 1,194,252.07 |

注：(i)该款项中 100,000,000 元为关联方借款，该借款将于 2020 年到期偿还，年利率为 4.35%。该借款并无任何抵押担保。

发行人与关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

### （三）关联交易决策机构和决策程序

#### 1、关联交易的决策机构

在关联交易的决策方面，该制度规定重大关联交易必须经由董事会讨论并在雅居乐控股的股东大会取得股东批准，在重大关联交易中占有重大利益的股东无表决权。

#### 2、关联交易的决策程序

根据发行人《关联交易制度》，公司与关联人发生的每笔交易金额在 30000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），以及公司为关联人提供担保，应当提交董事会讨论，并由董事会审议通过后将该交易提交公司股东审议通过，方可实施。在讨论该交易时，应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构，对交易标的进行审计或者评估，并出具审计或评估报告。但与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行上述审计或者评估。

公司与关联法人发生的每笔关联交易金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），经董事会审议通过，方可实施。

公司与关联自然人发生的每笔关联交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产 0.5%以上的关联交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），经董事会审议通过，方可实施。

公司发生前三款所述重大关联交易的，公司审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

除前述以外的关联交易，由总经理批准，方可实施。

#### （四）关联交易定价

发行人与关联方业务交易的价格由双方参照市场价格协商确定。

### 十、发行人主要内部控制制度建立及运行情况

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定，制定了详细的内部控制制度。

#### （一）《财务信息及报表管理制度》

该制度的目的是及时、准确向公司管理层反映公司财务状况，向相关部门报送财务资料。制度要求公司的资金信息、成本费用信息、销售信息、税务信息、债权债务信息、统计信息和报表信息等按要求和规定的时间上报。每项需要上报的信息都列出详细的上报事项和上报的时间。该制度保证了公司管理层及时了解公司财务信息，同时规范了财务管理，提高公司运作的效率。

#### （二）《会计核算管理制度》

该制度的目的在于明确会计凭证、会计账簿和账务会计报告的处理程序，充分发挥会计的监督职能。制度规定了会计核算的一般要求和准则、登记会计账簿的具体要求、会计工作交接的要求和会计监督等事项。该制度规范了公司的会计核算，保证了会计核算的准确性、及时性和完整性。

#### （三）《关联交易制度及集团内部资金拨付制度》

在关联交易制度方面，该制度规定重大关联交易必须经由董事会讨论并在雅居乐控股的股东大会取得股东批准，且根据不同的金额大小规定了相应的审批流程。

集团内部资金拨付制度方面，根据雅居乐集团支付管理暂行办法、财务审批权限规定等公司相关制度审批规程和操作流程，发行人经营性及非经营性其他应收款划款及关联资金往来的相关制度与审批流程如下：对于支付在月度计划的关联往来款，发行人审批流程为：发行人财务部—发行人区域财务负责人—发行人财务中心；对于支付超过月度计划的关联往来款，发行人审批流程为发行人财务部—发行人区域财务负责人—发行人财务中心—雅居乐集团财务中心。发行人与雅居乐地产置业有限公司的非经营性往来

款均参照上述制度规定履行了内部审批流程。

#### （四）《信息披露管理制度》

为规范公司信息披露行为，确保信息披露真实、准确、完整、及时，根据中国相关法律法规及香港联合交易所相关的规定，制定《信息披露管理制度》。该制度规定公司资金部经理是公司信息披露的具体执行人和证券交易所的指定联络人，负责协调和组织公司的信息披露事项，包括健全和完善信息披露制度，确保公司真实、准确、完整、及时地进行信息披露。公司披露信息时不得延迟、不得有意选择披露时点或者强化弱化信息披露效果等。公司不得利用自愿性信息披露从事市场操纵、内幕交易或者其他违法违规行为。公司自愿性披露的信息发生重大变化，有可能影响投资者决策的，应及时对信息进行更新，并说明变化的原因。制度明确了公司信息披露的主要负责人，指定了刊登公司公告和其他需要披露信息的媒体。

对于信息披露的工作安排，该制度规定了定期报告的披露和主要临时报告的披露。定期报告包括年度报告和中期报告，规定公司应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向发行公司债的证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。对于主要临时报告的披露，主要是《上海证券交易所公开发行公司债券挂牌转让规则》（2018 年修订）规定的重大事件的披露。制度规定，公司在债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻的，应当及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

债券存续期间内，发行人将严格遵守雅居乐控股制定的《香港上市规则持续合规操作程序》、雅居乐集团支付管理暂行办法及财务审批权限规定等公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款严格履行内部审批流程。若发行人存在关联方或非关联方的往来借款、拆借等行为，将通过年度审计报告及年报对相关信息进行披露。

#### （五）《募集资金管理制度》

为了加强规范公司发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，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》

等相关法律法规的规定，制定了《募集资金管理制度》。该制度对募集资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行了明确的规定。

根据《募集资金管理制度》，公司募集资金应当存放于董事会决定的专项账户(以下简称“专户”)集中管理，募集资金专户数量(包括公司的子公司或公司控制的其他企业设置的专户)应根据募集资金用途具体确定。公司应当在募集资金到账前与债券受托管理人、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，协议内容按交易所相关规定执行。公司当年存在募集资金运用的，董事会应当对年度募集资金的存放与使用情况出具专项报告，并聘请注册会计师对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。

## 十一、发行人信息披露及投资者关系管理情况

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

## 第七节 财务会计信息

除特别说明外，本章节中的财务数据均引自发行人 2017-2019 年度经审计的合并及母公司财务报表及 2020 年 1-9 月未经审计的合并及母公司财务报表。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2019 年度财务报告进行了审计，分别出具了“普华永道中天审字（2018）第 25901 号”、“普华永道中天审字（2019）第 27589 号”、“普华永道中天审字(2020)第 28431 号”无保留意见的审计报告。

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）及其解读，发行人于 2018 年度财务报告已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，2017 年度的财务报表已经相应调整。财政部于 2019 年颁布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），发行人于 2019 年度财务报告已按照上述通知编制 2019 年的财务报表，2018 年度的财务报表已经相应调整。

发行人于 2018 年度存在通过同一控制下企业合并取得子公司的情况，自其与发行人同受最终控制方控制之日起纳入发行人合并范围，因此发行人在编制 2018 年度财务报表时对 2017 年度的合并报表进行了重述调整。从而，本募集说明书中载明的 2017 年度财务数据摘自发行人 2018 年度财务报告的期初对比数。

投资者在阅读本章节的财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表、附注以及本募集说明书对于发行人财务数据和指标的解释。

### 一、最近三年及一期的财务报表

#### （一）合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

表：发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

| 项目      | 2020 年 9 月末 | 2019 年末    | 2018 年末    | 2017 年度    |
|---------|-------------|------------|------------|------------|
| 流动资产：   |             |            |            |            |
| 货币资金    | 913,672.66  | 473,087.24 | 572,604.20 | 809,359.05 |
| 交易性金融资产 | 450.00      | -          | -          | -          |
| 应收账款    | 149,625.01  | 26,690.90  | 37,275.55  | 66,060.88  |
| 预付款项    | 59,723.14   | 46,692.06  | 55,692.61  | 204,847.55 |

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

|             |               |              |              |              |
|-------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 其他应收款       | 2,930,034.08  | 1,267,847.72 | 1,771,962.79 | 1,089,515.10 |
| 存货          | 6,196,113.39  | 2,260,320.86 | 1,432,064.86 | 523,644.31   |
| 其他流动资产      | 365,985.35    | 93,374.07    | 19,625.52    | 10,684.49    |
| 流动资产合计      | 10,615,603.63 | 4,168,012.84 | 3,889,225.52 | 2,704,111.37 |
| 非流动资产：      |               |              |              |              |
| 存货          | 1,044,177.42  | 746,043.95   | 534,815.91   | 460,055.27   |
| 可供出售金融资产    | 51,178.14     | 3,900.00     | 1,000.00     | -            |
| 长期股权投资      | 507,986.67    | 432,939.16   | 239,787.74   | 115,936.80   |
| 投资性房地产      | 119,799.90    | 67,650.00    | 73,427.00    | 35,847.00    |
| 固定资产        | 3,745.69      | 2,756.97     | 3,090.64     | 5,263.04     |
| 无形资产        | 4,307.50      | 3,798.35     | 3,873.21     | 3,917.38     |
| 长期待摊费用      | 426.20        | 3,338.95     | 524.44       | 250.18       |
| 递延所得税资产     | 43,221.13     | 31,286.88    | 32,733.06    | 19,997.82    |
| 其他非流动资产     | 55,362.49     | 230,585.26   | 52,569.23    | 48,569.23    |
| 非流动资产合计     | 1,830,205.14  | 1,522,299.52 | 941,821.24   | 689,836.72   |
| 资产总计        | 12,445,808.77 | 5,690,312.36 | 4,831,046.76 | 3,393,948.09 |
| 流动负债：       |               |              |              |              |
| 短期借款        | 60,000.00     | 97,500.00    | 311,668.00   | 38,570.00    |
| 应付票据        | 24,544.14     | -            | 3,000.00     | -            |
| 应付账款        | 1,093,604.17  | 344,590.55   | 190,438.87   | 144,306.71   |
| 预收款项        | 1,871,418.24  | 418,458.99   | 123,207.38   | 121,766.15   |
| 应付职工薪酬      | 1,507.65      | 7,281.41     | 7,095.88     | 4,185.51     |
| 应交税费        | 826,440.47    | 326,941.53   | 335,686.57   | 367,616.47   |
| 其他应付款       | 3,856,945.51  | 2,656,952.03 | 2,553,130.61 | 1,257,398.77 |
| 一年内到期的非流动负债 | 385,266.93    | 307,098.77   | 318,922.80   | 234,236.43   |
| 流动负债合计      | 8,119,727.12  | 4,158,823.27 | 3,843,150.11 | 2,168,080.04 |
| 非流动负债：      |               |              |              |              |
| 长期借款        | 1,924,272.25  | 519,247.63   | 163,286.56   | 354,595.21   |
| 应付债券        | 149,597.25    | 159,988.53   | 158,760.16   | 159,426.69   |
| 长期应付款       | -             | -            | -            | 35,000.00    |
| 递延所得税负债     | 136,715.98    | 36,158.99    | 14,180.10    | 4,275.81     |
| 非流动负债合计     | 2,210,585.48  | 715,395.14   | 336,226.82   | 553,297.70   |
| 负债合计        | 10,330,312.60 | 4,874,218.41 | 4,179,376.94 | 2,721,377.74 |
| 所有者权益：      |               |              |              |              |
| 实收资本        | 50,000.00     | 50,000.00    | 50,000.00    | 30,000.00    |
| 资本公积        | -             | 2,863.30     | 144.94       | 32,995.04    |
| 其他综合收益      | 23,782.01     | 23,782.01    | 23,782.01    | -            |
| 盈余公积        | 14,284.27     | 18,167.97    | 13,318.18    | 13,318.18    |
| 未分配利润       | 1,020,396.82  | 522,932.78   | 372,895.68   | 426,735.99   |

|              |               |              |              |              |
|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 归属于母公司股东权益合计 | 1,108,463.09  | 617,746.06   | 460,140.81   | 503,049.22   |
| 少数股东权益       | 1,007,033.08  | 198,347.89   | 191,529.02   | 169,521.13   |
| 所有者权益合计      | 2,115,496.17  | 816,093.96   | 651,669.83   | 672,570.35   |
| 负债和所有者权益总计   | 12,445,808.77 | 5,690,312.36 | 4,831,046.76 | 3,393,948.09 |

## 2、合并利润表

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

| 项目                 | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度    | 2018 年度    | 2017 年度    |
|--------------------|--------------|------------|------------|------------|
| 营业收入               | 997,569.70   | 448,927.67 | 402,848.24 | 324,200.85 |
| 减：营业成本             | 793,041.32   | 301,730.47 | 249,741.23 | 175,746.27 |
| 税金及附加              | 10,091.48    | 41,233.14  | 33,599.22  | 54,353.75  |
| 销售费用               | 74,168.31    | 39,248.67  | 21,931.08  | 13,750.08  |
| 管理费用               | 42,844.74    | 37,379.04  | 32,658.48  | 18,471.28  |
| 财务费用-净额            | 6,001.70     | 3,430.84   | 3,598.46   | 26,597.32  |
| 其中：利息费用            | 219.92       | -          | 6,570.88   | 24,911.75  |
| 利息收入               | 4,020.02     | 3,710.01   | 3,232.35   | 1,034.48   |
| 加：投资收益             | 151,929.74   | 107,142.21 | 39,941.11  | 20,059.17  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 24,658.17    | 66,315.54  | 3,980.01   | 16,721.79  |
| 资产减值损失             | -7,468.18    | 62,999.66  | -76,210.69 | -          |
| 公允价值变动收益           | 1,251.29     | -          | 2,830.00   | 471.63     |
| 资产处置收益             | -38.27       | 7.27       | 17.43      | 5,767.65   |
| 营业利润               | 217,096.73   | 196,054.65 | 27,897.62  | 60,637.34  |
| 加：营业外收入            | 3,153.03     | 1,581.94   | 1,541.36   | 686.04     |
| 减：营业外支出            | 6,566.68     | 939.79     | 2,148.23   | 2,414.40   |
| 利润总额               | 213,683.08   | 196,696.79 | 27,290.75  | 58,908.98  |
| 减：所得税费用            | 58,016.39    | 38,287.00  | 5,845.75   | 16,640.00  |
| 净利润                | 155,666.69   | 158,409.80 | 21,445.00  | 42,268.99  |
| （一）按经营持续性分类        |              |            |            |            |
| 1.持续经营净利润          | 155,666.69   | 158,409.80 | 21,445.00  | 42,268.99  |
| 2.终止经营净利润          |              |            |            |            |
| （二）按所有权归属分类        |              |            |            |            |
| 1.归属于母公司股东的净利润     | 104,153.57   | 154,886.90 | 1,715.06   | 12,492.02  |
| 2.少数股东损益           | 51,513.11    | 3,522.90   | 19,729.94  | 29,776.97  |

|                       |            |            |           |           |
|-----------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 其他综合收益的税后净额           | -          | -          | 23,782.01 | -         |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 |            |            |           |           |
| 将重分类进损益的其他综合收益        |            |            |           |           |
| 固定资产转换为投资性房地产收益       | -          | -          | 23,782.01 | -         |
| 综合收益总额                | 155,666.69 | 158,409.80 | 45,227.00 | 42,268.99 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额       | 104,153.57 | 154,886.90 | 25,497.07 | 12,492.02 |
| 归属于少数股东的综合收益总额        | 51,513.11  | 3,522.90   | 19,729.94 | 29,776.97 |

### 3、合并现金流量表

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

| 项目              | 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  | 1,798,868.40 | 697,174.34   | 554,101.56   | 470,180.64  |
| 收到其他与经营活动有关的现金  | 31,888.19    | 11,396.26    | 126,169.56   | 844.31      |
| 经营活动现金流入小计      | 1,830,756.60 | 708,570.60   | 680,271.12   | 471,024.95  |
| 购建商品、接收劳务支付的现金  | 1,309,421.54 | 1,080,314.41 | 1,232,684.52 | 509,228.32  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 51,361.61    | 29,487.42    | 27,246.93    | 14,410.40   |
| 支付的各项税费         | 185,143.10   | 107,558.00   | 94,134.98    | 163,570.86  |
| 支付其他与经营活动有关的现金  | 218,038.17   | 50,053.87    | 29,729.03    | 48,341.47   |
| 经营活动现金流出小计      | 1,763,964.42 | 1,267,413.70 | 1,383,795.45 | 735,551.04  |
| 经营活动产生的现金流量净额   | 66,792.18    | -558,843.10  | -703,524.33  | -264,526.09 |
| 二、投资活动产生的现金流量：  |              |              |              |             |
| 取得投资收益所收到的现金    | -            | 2,043.76     | 1,209.17     | 2,467.54    |
| 收回投资所收到的现金      | -            | 2,407.05     | -            | -           |

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

|                          |              |              |              |              |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 处置固定资产收回的现金净额            | 73.01        | 17.30        | 24.22        | 7,151.71     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额      | 54,693.65    | -            | -            | -            |
| 收到其他与投资活动有关的现金           | 314,523.81   | 995,449.09   | 511,212.19   | 528,590.10   |
| 投资活动现金流入小计               | 369,290.46   | 999,917.19   | 512,445.58   | 538,209.35   |
| 投资支付的现金                  | 28,321.95    | 304,534.13   | 116,820.92   | 56,834.33    |
| 购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金 | 27,869.09    | 540.89       | 2,353.53     | 573.65       |
| 支付其他与投资活动有关的现金           | 1,167,909.49 | 591,647.96   | 1,233,593.18 | 638,051.30   |
| 投资活动现金流出小计               | 1,224,100.53 | 896,722.97   | 1,352,767.62 | 695,459.28   |
| 投资活动产生的现金流量净额            | -854,810.06  | 103,194.22   | -840,322.04  | -157,249.94  |
| 三、筹资活动产生的现金流量：           |              |              |              |              |
| 吸收投资收到的现金                | 41,541.24    | 6,014.33     | 6,434.47     | 5,000.00     |
| 发行债券收到的现金                | 150,000.00   | 1,222.80     | -            | -            |
| 取得借款收到的现金                | 1,307,754.32 | 575,746.56   | 388,968.00   | 486,435.33   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金           | 1,075,545.34 | 1,049,742.10 | 1,487,799.24 | 798,369.93   |
| 筹资活动现金流入小计               | 2,574,840.90 | 1,632,725.80 | 1,883,201.71 | 1,289,805.26 |
| 偿还债务支付的现金                | 1,167,399.98 | 445,771.96   | 223,715.08   | 52,207.62    |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金        | 130,470.74   | 79,653.35    | 127,909.18   | 95,503.98    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金           | 491,562.96   | 793,148.40   | 102,143.90   | 274,161.64   |
| 筹资活动现金流出小计               | 1,789,433.68 | 1,318,573.72 | 453,768.17   | 421,873.24   |
| 筹资活动产生的现金流量净额            | 785,407.23   | 314,152.08   | 1,429,433.55 | 867,932.02   |
| 四、现金及现金等价物净减少额           | -2,610.66    | -141,496.80  | -114,412.83  | 446,155.99   |
| 加：期初现金及现金等价物余额           | 596,083.35   | 444,224.42   | 558,637.25   | 112,481.26   |
| 五、期末现金及现金等价物余额           | 593,472.69   | 302,727.61   | 444,224.42   | 558,637.25   |

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

| 项目          | 2020 年 9 月末  | 2019 年末      | 2018 年末      | 2017 年末      |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产        |              |              |              |              |
| 货币资金        | 9,008.57     | 14,598.74    | 178,027.80   | 406,635.90   |
| 应收账款        | 11,594.61    | 1,267.92     | 510.11       | 4,380.52     |
| 预付款项        | 355.00       | 342.34       | 475.26       | 289.24       |
| 其他应收款       | 2,075,820.50 | 1,648,549.67 | 1,303,219.49 | 997,675.66   |
| 存货          | 32,790.81    | 54,872.95    | 57,742.99    | 70,464.18    |
| 其他流动资产      | -            | -            | 307.64       | 735.54       |
| 流动资产合计      | 2,129,569.48 | 1,719,631.62 | 1,540,283.30 | 1,480,181.04 |
| 非流动资产       |              |              |              |              |
| 可供出售金融资产    | 15,669.71    | 1,000.00     | 1,000.00     |              |
| 长期股权投资      | 1,124,921.08 | 423,877.52   | 356,703.26   | 193,501.16   |
| 投资性房地产      | 67,650.00    | 67,650.00    | 73,427.00    | 35,847.00    |
| 固定资产        | 369.95       | 755.57       | 1,148.05     | 3,924.33     |
| 无形资产        | 3,515.73     | 3,556.28     | 3,637.14     | 3,717.69     |
| 递延所得税资产     | -            | -            | -            | 7,380.08     |
| 长期待摊费用      | 91.00        | 2,678.03     | -            | -            |
| 其他非流动资产     | 53,250.16    | 105,385.59   | 52,569.23    | 48,569.23    |
| 非流动资产合计     | 1,265,467.63 | 604,902.99   | 488,484.68   | 292,939.49   |
| 资产总计        | 3,395,037.11 | 2,324,534.61 | 2,028,767.99 | 1,773,120.52 |
| 流动负债        |              |              |              | -            |
| 应付账款        | 22,272.76    | 24,286.31    | 37,279.65    | 61,272.90    |
| 预收款项        | 1,261.77     | 1,893.13     | 7,709.00     | 5,879.64     |
| 应付职工薪酬      | 581.97       | 2,152.91     | 2,349.66     | 2,366.33     |
| 应交税费        | 191,273.88   | 231,138.97   | 234,952.56   | 273,046.56   |
| 其他应付款       | 2,047,358.61 | 1,288,106.74 | 1,010,951.52 | 662,391.14   |
| 一年内到期的非流动负债 | 159,996.93   | 100,840.77   | 7,722.80     | 119,811.43   |
| 流动负债合计      | 2,422,745.93 | 1,648,418.83 | 1,300,965.19 | 1,124,768.00 |
| 非流动负债       |              |              |              | -            |
| 长期借款        | -            | -            | 106,686.56   | 105,395.21   |
| 应付债券        | 149,597.25   | 159,988.53   | 158,760.16   | 159,426.69   |
| 递延所得税负债     | 8,252.52     | 5,691.38     | 418.09       | -            |
| 非流动负债合计     | 157,849.77   | 165,679.90   | 265,864.81   | 264,821.89   |
| 负债合计        | 2,580,595.70 | 1,814,098.73 | 1,566,830.01 | 1,389,589.90 |
| 所有者权益       |              |              |              | -            |
| 实收资本        | 50,000.00    | 50,000.00    | 50,000.00    | 30,000.00    |
| 其他综合收益      | 23,782.01    | 23,782.01    | 23,782.01    | -            |
| 资本公积        | 333,396.97   | 57,207.79    | 57,207.79    | 19.98        |
| 盈余公积        | 18,167.97    | 18,167.97    | 13,318.18    | 13,318.18    |
| 未分配利润       | 389,094.47   | 361,278.11   | 317,630.00   | 340,192.46   |

|            |              |              |              |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 所有者权益合计    | 814,441.42   | 510,435.88   | 461,937.98   | 383,530.63   |
| 负债及所有者权益总计 | 3,395,037.11 | 2,324,534.61 | 2,028,767.99 | 1,773,120.52 |

## 2、母公司利润表

表：发行人三年及一期母公司利润表

单位：万元

| 项目                      | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度   | 2018 年度   | 2017 年末   |
|-------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入                    | 22,332.94    | 19,665.23 | 19,755.50 | 45,839.10 |
| 减：营业成本                  | 53,801.88    | 9,611.70  | 12,452.14 | 31,338.74 |
| 税金及附加                   | -32,918.27   | 3,621.20  | 7,751.64  | 17,351.12 |
| 销售费用                    | 1,682.43     | 2,111.62  | 3,631.49  | 3,797.91  |
| 管理费用                    | 6,228.95     | 7,707.48  | 9,990.12  | 7,049.21  |
| 研发费用                    | -            | -         | -         | -         |
| 财务费用                    | 15,292.23    | 20,466.23 | 18,770.54 | 15,674.26 |
| 加：投资收益                  | 46,792.95    | 70,919.94 | 32,118.44 | 19,788.70 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失) | 29,841.77    | 28,089.04 | -2,960.16 | 16,791.16 |
| 公允价值变动净收益/(损失)          | -            | -         | 2,830.00  | -471.63   |
| 资产减值损失                  | 6,126.70     | -1,005.63 | -5,121.07 | -         |
| 信用减值损失                  | -            | -         | -         | -         |
| 资产处置收益                  | -            | -         | 17.43     | 5,767.65  |
| 营业利润                    | 31,165.38    | 53,303.72 | -2,995.64 | -4,287.42 |
| 加：营业外收入                 | 77.87        | 745.38    | 489.82    | 332.62    |
| 减：营业外支出                 | 1,477.10     | 225.53    | 185.80    | 1,318.96  |
| 利润总额                    | 29,766.15    | 53,823.56 | -2,691.62 | -5,273.75 |
| 减：所得税                   | 2.37         | 5,325.66  | -129.16   | -         |
| 净利润                     | 29,768.52    | 48,497.90 | -2,562.46 | -5,273.75 |

## 3、母公司现金流量表

表：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

| 项目              | 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  | 49,710.12    | 2,410.50  | 63,983.74 | 132,232.73 |
| 收到其他与经营活动有关的现金  | 454.81       | 3,199.17  | 3,740.42  | 3,274.85   |
| 经营活动现金流入小计      | 50,164.93    | 5,609.67  | 67,724.16 | 135,507.58 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金  | 50,043.48    | 14,684.25 | 18,183.27 | 19,971.60  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 6,263.35     | 7,295.83  | 9,729.10  | 7,193.91   |

|                           |              |             |             |            |
|---------------------------|--------------|-------------|-------------|------------|
| 支付的各项税费                   | 1,002.36     | 1,003.40    | 40,233.22   | 165,168.00 |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 72,104.67    | 17,051.49   | 3,263.79    | 26,476.07  |
| 经营活动现金流出小计                | 129,413.86   | 40,034.97   | 71,409.38   | 218,809.58 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -79,248.93   | -34,425.30  | -3,685.22   | -83,302.00 |
| 投资活动产生的现金流量：              |              |             |             |            |
| 取得投资收益收到的现金               | -            | 4,793.96    | 48,795.60   | 16,441.85  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 7.87         |             | 22.75       | 7,102.55   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 862,026.49   | 382,303.01  | 483,524.57  | 538,340.82 |
| 投资活动现金流入小计                | 862,034.37   | 387,096.97  | 532,342.93  | 561,885.22 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 18.63        | 33.57       | 1,081.93    | 566.24     |
| 投资支付的现金                   | 381,693.07   | 91,839.70   | 45,562.50   | 12,000.00  |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 1,143,543.75 | 675,329.67  | 727,877.89  | 454,050.75 |
| 投资活动现金流出小计                | 1,525,255.45 | 767,202.94  | 774,522.32  | 466,616.99 |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -663,221.08  | -380,105.98 | -242,179.39 | 95,268.23  |
| 筹资活动产生的现金流量：              |              |             |             |            |
| 发行债券所收到的现金                | 150,000.00   | 1,222.80    | -           | 5,000.00   |
| 取得借款收到的现金                 | -            | 5,046.56    | 7,700.00    | 105,365.33 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 990,089.16   | 591,404.44  | 351,929.88  | 434,474.01 |
| 筹资活动现金流入小计                | 1,140,089.16 | 597,673.80  | 359,629.88  | 544,839.34 |
| 偿还债务支付的现金                 | 100,907.60   | 18,609.59   | 119,811.43  | 17,500.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 12,714.01    | 15,272.06   | 35,932.91   | 116,581.01 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 279,461.31   | 323,797.69  | 136,374.72  | 131,297.42 |
| 筹资活动现金流出小计                | 393,082.92   | 357,679.34  | 292,119.07  | 265,378.44 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 747,006.24   | 239,994.46  | 67,510.81   | 279,460.90 |
| 现金及现金等价物净增加额              | 4,536.22     | -174,536.81 | -178,353.80 | 291,427.12 |
| 期初现金及现金等价物余额              | 3,490.99     | 178,027.80  | 356,381.61  | 64,954.48  |
| 期末现金及现金等价物余额              | 8,027.21     | 3,490.99    | 178,027.80  | 356,381.61 |

## 二、发行人合并报表范围的变化

### （一）2017 年合并报表范围变化情况

截至 2017 年末，公司合并报表范围较 2016 增加 6 户，减少 0 户。具体情况见下表：

表：发行人 2017 年末相对 2016 年合并报表范围变化情况

| 序号   | 单位名称          |
|------|---------------|
| 增加单位 |               |
| 1    | 北京雅信房地产开发有限公司 |

|   |               |
|---|---------------|
| 2 | 佛山雅顺房地产开发有限公司 |
| 3 | 天津雅颂房地产开发有限公司 |
| 4 | 厦门雅展房地产开发有限公司 |
| 5 | 厦门雅深房地产开发有限公司 |
| 6 | 广州雅恒房地产开发有限公司 |

## （二）2018 年合并报表范围变化情况

截至 2018 年末，公司合并报表范围较 2017 增加 35 户，减少 1 户。具体情况见下表：

表：发行人 2018 年末相对 2017 年合并报表范围变化情况

| 序号   | 单位名称           |
|------|----------------|
| 增加单位 |                |
| 1    | 广州华悦恒房地产开发有限公司 |
| 2    | 佛山雅建房地产开发有限公司  |
| 3    | 湖南亚乐房地产开发有限公司  |
| 4    | 广州恒展企业管理咨询有限公司 |
| 5    | 武汉雅乐源房地产开发有限公司 |
| 6    | 襄阳雅乐源房地产开发有限公司 |
| 7    | 荆州雅乐源房地产开发有限公司 |
| 8    | 惠州市雅惠房地产开发有限公司 |
| 9    | 惠州市雅景房地产开发有限公司 |
| 10   | 福建京泰广知房地产有限公司  |
| 11   | 福建盈祺置业有限公司     |
| 12   | 福建盈烨置业有限公司     |
| 13   | 万丽(天津)酒店管理有限公司 |
| 14   | 福建耀璟房地产有限公司    |
| 15   | 漳州耀璟房地产开发有限公司  |
| 16   | 河源市雅生房地产开发有限公司 |
| 17   | 雅动(惠州)体育发展有限公司 |
| 18   | 福州雅生房地产开发有限公司  |
| 19   | 汕尾市雅生房地产开发有限公司 |
| 20   | 汕头市雅生房地产开发有限公司 |
| 21   | 广州振穗投资有限公司     |
| 22   | 广州振然投资有限公司     |
| 23   | 天津雅德房地产开发有限公司  |
| 24   | 邯郸邯雅房地产开发有限公司  |
| 25   | 天津雅润房地产开发有限公司  |
| 26   | 天津雅兴房地产开发有限公司  |

|      |                |
|------|----------------|
| 27   | 北京雅建企业管理有限责任公司 |
| 28   | 山东雅齐房地产开发有限公司  |
| 29   | 北京雅享企业管理有限责任公司 |
| 30   | 威海雅齐体育产业发展有限公司 |
| 31   | 济南雅朗企业管理有限责任公司 |
| 32   | 天津雅逸房地产开发有限公司  |
| 33   | 济南雅和房地产开发有限公司  |
| 34   | 天津市雅泽房地产开发有限公司 |
| 35   | 沈阳雅润企业管理咨询有限公司 |
| 减少单位 |                |
| 1    | 佛山雅顺房地产开发有限公司  |

### （三）2019 年合并报表范围变化情况

截至 2019 年末，公司合并报表范围较 2018 增加 15 户，减少 1 户。具体情况见下表：

表：发行人 2019 年末相对 2018 年合并报表范围变化情况

| 序号   | 单位名称                   |
|------|------------------------|
| 增加单位 |                        |
| 1    | 天津市天富房地产开发有限公司         |
| 2    | 武汉雅乐锦企业管理咨询有限公司        |
| 3    | 深圳市瑞德企业管理有限公司          |
| 4    | 北海雅广房地产开发有限公司          |
| 5    | 天津雅盛房地产开发有限公司          |
| 6    | 沈阳雅润企业管理咨询有限公司         |
| 7    | 沈阳雅兴企业管理咨询有限公司         |
| 8    | 石家庄雅燕房地产开发有限公司         |
| 9    | 北海雅正房地产开发有限公司          |
| 10   | 肇庆市雅恒房地产开发有限公司         |
| 11   | Deluxe Diamond Limited |
| 12   | 北京雅晟房地产开发有限公司          |
| 13   | 清远雅建房地产开发有限公司          |
| 14   | 惠州市仲元实业有限公司            |
| 15   | 威海雅动体育产业发展有限公司         |
| 减少单位 |                        |
| 1    | 沈阳雅居乐企业管理咨询有限公司        |

### （四）2020 年 1-9 月合并报表范围变化情况

截至 2020 年 9 月末，公司合并报表范围较 2019 年末增加 73 户，减少 2 户。具体情况见下表：

| 序号   | 单位名称             |
|------|------------------|
| 增加单位 |                  |
| 1    | 广东新美居房地产发展有限公司   |
| 2    | 云浮市雅居乐房地产开发有限公司  |
| 3    | 柳州市雅恒投资发展有限公司    |
| 4    | 广西雅凯房地产开发有限公司    |
| 5    | 广西雅顺房地产开发有限公司    |
| 6    | 北海雅港房地产开发有限公司    |
| 7    | 广州花都区雅成房地产开发有限公司 |
| 8    | 广州雅新房地产开发有限公司    |
| 9    | 福州雅福房地产开发有限公司    |
| 10   | 中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 |
| 11   | 中山市雅恒房地产开发有限公司   |
| 12   | 上海如裘企业管理咨询有限公司   |
| 13   | 上海滨湖旅游发展有限公司     |
| 14   | 上海领驭建筑设计有限公司     |
| 15   | 上海雅之筑建筑工程有限公司    |
| 16   | 中山市雅景房地产开发有限公司   |
| 17   | 中山市雅建房地产发展有限公司   |
| 18   | 中山雅居乐雍景园房地产有限公司  |
| 19   | 陕西昊瑞房地产开发有限责任公司  |
| 20   | 中山市雅诚房地产开发有限公司   |
| 21   | 中山市雅信房地产开发有限公司   |
| 22   | 中山市雅创房地产开发有限公司   |
| 23   | 中山市雅轩房地产开发有限公司   |
| 24   | 山西雅居晋明房地产开发有限公司  |
| 25   | 广州振耀投资管理有限公司     |
| 26   | 中山市雅尚房地产开发有限公司   |
| 27   | 中山百富房地产开发有限公司    |
| 28   | 中山市粤宏投资有限公司      |
| 29   | 中山市海德房地产开发有限公司   |
| 30   | 中山市和华酒店有限公司      |
| 31   | 中山市雅耀房地产投资有限公司   |
| 32   | 中山君汇投资发展有限公司     |
| 33   | 中山市文华房地产有限公司     |
| 34   | 中山市世光创建置业有限公司    |
| 35   | 中山市雅盈房地产开发有限公司   |
| 36   | 中山市雅睿房地产投资有限公司   |

|       |                  |
|-------|------------------|
| 37    | 中山市同悦企业管理有限公司    |
| 38    | 台山市万泰置业有限公司      |
| 39    | 茂名市雅居乐房地产开发有限公司  |
| 40    | 江门市雅新房地产开发有限公司   |
| 41    | 广西北海雅枫投资发展有限公司   |
| 42    | 广西北海雅熙投资发展有限公司   |
| 43    | 广西北海中雅投资发展有限公司   |
| 44    | 云浮市雅兴房地产开发有限公司   |
| 45    | 台山市雅晟房地产开发有限公司   |
| 46    | 中山市雍雅房地产开发有限公司   |
| 47    | 中山市雍建房地产开发有限公司   |
| 48    | 威海雅动体育产业发展有限公司   |
| 49    | 常州雅居乐房地产开发有限公司   |
| 50    | 昆山市富恒房地产开发有限公司   |
| 51    | 无锡雅居乐房地产开发有限公司   |
| 52    | 镇江雅居乐房地产开发有限公司   |
| 53    | 镇江雅润房地产开发有限公司    |
| 54    | 常州市三鑫房地产开发有限公司   |
| 55    | 常州金坛雅居乐房地产开发有限公司 |
| 56    | 东方盐湖城置业有限公司      |
| 57    | 苏州雅居乐置业有限公司      |
| 58    | 昆山雅居乐房地产开发有限公司   |
| 59    | 常熟雅居乐置业有限公司      |
| 60    | 南通雅信企业管理咨询有限公司   |
| 61    | 常州路劲雅居房地产开发有限公司  |
| 62    | 浙江祥雅房地产开发有限公司    |
| 63    | 常州雅劲房地产开发有限公司    |
| 64    | 常州金坛雅信房地产开发有限公司  |
| 65    | 南通雅新房地产开发有限公司    |
| 66    | 常州新雅房地产开发有限公司    |
| 67    | 无锡雅祥房地产开发有限公司    |
| 68    | 常州雅新房地产咨询有限公司    |
| 69    | 常州金坛雅盛房地产开发有限公司  |
| 70    | 南通雅弘房地产咨询有限公司    |
| 71    | 南通雅盛房地产咨询有限公司    |
| 72    | 南通雅尚房地产咨询有限公司    |
| 73    | 上海毅笃工程造价咨询有限公司   |
| 减少子公司 |                  |
| 1     | 北海雅正房地产开发有限公司    |
| 2     | 北海雅广房地产开发有限公司    |

### 三、最近三年及一期主要财务指标

表：发行人近三年及一期财务指标表

| 主要财务指标                 | 2020 年 9 月末<br>/1-9 月 | 2019 年末/<br>2019 年度 | 2018 年末/<br>2018 年度 | 2017 年末/<br>2017 年度 |
|------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 全部债务（万元）               | 2,543,680.57          | 1,083,834.93        | 955,637.52          | 786,828.33          |
| 扣除非经常性损益后净利润（万元）       | 152,971.46            | 80,112.26           | 32,381.52           | 37,389.57           |
| 流动比率                   | 1.31                  | 1.00                | 1.01                | 1.25                |
| 速动比率                   | 0.54                  | 0.46                | 0.64                | 1.01                |
| 资产负债率（%）               | 83.00                 | 85.66               | 86.51               | 80.18               |
| 债务资本比率（%）              | 54.60                 | 57.05               | 59.46               | 53.91               |
| 营业毛利率（%）               | 20.50                 | 32.79               | 38.01               | 45.79               |
| 平均总资产回报率（%）            | 1.72                  | 3.01                | 0.52                | 1.47                |
| 加权平均净资产收益率（%）          | 10.62                 | 21.59               | 3.24                | 6.24                |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%） | 10.44                 | 10.92               | 4.89                | 5.52                |
| EBITDA（万元）             | 217,922.24            | 198,138.31          | 35,106.16           | 85,316.35           |
| EBITDA 全部债务比           | 0.09                  | 0.18                | 0.04                | 0.11                |
| EBITDA 利息倍数            | 1.96                  | 2.50                | 0.59                | 2.10                |
| 应收账款周转率                | 11.32                 | 14.04               | 7.80                | 4.33                |
| 存货周转率                  | 0.15                  | 0.12                | 0.17                | 0.22                |

上述各指标的具体计算公式如下：

- 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-存货净额）/流动负债
- 4、资产负债率=总负债/总资产
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
- 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=净利润/[（期初总资产+期末总资产）÷2]；
- 8、加权平均净资产收益率=当期净利润÷加权平均净资产
- 9、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=当期扣除非经常性损益后净利润÷加权平均净资产
- 10、EBITDA=利润总额+折旧+摊销+计入财务费用的利息支出
- 11、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 12、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息费用，利息费用=资本化利息+计入财务费用的利息支出
- 13、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 14、存货周转率=营业成本/存货平均余额

#### 四、管理层讨论与分析

公司管理层结合发行人近三年及一期的财务报表，对公司资产负债及权益结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力以及未来业务目标的可持续性进行了如下分析。

##### （一）资产结构分析

公司近三年及一期末资产的总体构成情况如下表：

表：近三年及一期末发行人资产结构表

单位：万元、%

| 项目       | 2020 年 9 月末   |        | 2019 年末      |        | 2018 年末      |        | 2017 年末      |        |
|----------|---------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|          | 金额            | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 流动资产：    |               |        |              |        |              |        |              |        |
| 货币资金     | 913,672.66    | 7.34   | 473,087.24   | 8.31   | 572,604.20   | 11.85  | 809,359.05   | 23.85  |
| 交易性金融资产  | 450.00        | -      | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 应收账款     | 149,625.01    | 1.20   | 26,690.90    | 0.47   | 37,275.55    | 0.77   | 66,060.88    | 1.95   |
| 预付款项     | 59,723.14     | 0.48   | 46,692.06    | 0.82   | 55,692.61    | 1.15   | 204,847.55   | 6.04   |
| 其他应收款    | 2,930,034.08  | 23.54  | 1,267,847.72 | 22.28  | 1,771,962.79 | 36.68  | 1,089,515.10 | 32.10  |
| 存货       | 6,196,113.39  | 49.78  | 2,260,320.86 | 39.72  | 1,432,064.86 | 29.64  | 523,644.31   | 15.43  |
| 其他流动资产   | 365,985.35    | 2.94   | 93,374.07    | 1.64   | 19,625.52    | 0.41   | 10,684.49    | 0.31   |
| 流动资产合计   | 10,615,603.63 | 85.29  | 4,168,012.84 | 73.25  | 3,889,225.52 | 80.50  | 2,704,111.37 | 79.67  |
| 非流动资产：   |               |        |              |        |              |        |              |        |
| 存货       | 1,044,177.42  | 8.39   | 746,043.95   | 13.11  | 534,815.91   | 11.07  | 460,055.27   | 13.56  |
| 可供出售金融资产 | 51,178.14     | 0.41   | 3,900.00     | 0.07   | 1,000.00     | 0.02   | -            | 0.00   |
| 长期股权投资   | 507,986.67    | 4.08   | 432,939.16   | 7.61   | 239,787.74   | 4.96   | 115,936.80   | 3.42   |
| 投资性房地产   | 119,799.90    | 0.96   | 67,650.00    | 1.19   | 73,427.00    | 1.52   | 35,847.00    | 1.06   |
| 固定资产     | 3,745.69      | 0.03   | 2,756.97     | 0.05   | 3,090.64     | 0.06   | 5,263.04     | 0.16   |
| 无形资产     | 4,307.50      | 0.03   | 3,798.35     | 0.07   | 3,873.21     | 0.08   | 3,917.38     | 0.12   |
| 长期待摊费用   | 426.2         | -      | 3,338.95     | 0.06   | 524.44       | 0.01   | 250.18       | 0.01   |
| 递延所得税资产  | 43,221.13     | 0.35   | 31,286.88    | 0.55   | 32,733.06    | 0.68   | 19,997.82    | 0.59   |
| 其他非流动资产  | 55,362.49     | 0.44   | 230,585.26   | 4.05   | 52,569.23    | 1.09   | 48,569.23    | 1.43   |
| 非流动资产合计  | 1,830,205.14  | 14.71  | 1,522,299.52 | 26.75  | 941,821.24   | 19.50  | 689,836.72   | 20.33  |
| 资产总计     | 12,445,808.77 | 100.00 | 5,690,312.36 | 100.00 | 4,831,046.76 | 100.00 | 3,393,948.09 | 100.00 |

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人总资产分别为 3,393,948.09 万元、4,831,046.76 万元、5,690,312.36 万元和 12,445,808.77 万元。其中，流动资产分别为

2,704,111.37 万元、3,889,225.52 万元、4,168,012.84 万元和 10,615,603.63 万元，占各期末总资产的比重分别为 79.67%、80.50%、73.25%和 85.29%。非流动资产合计分别为 689,836.72 万元、941,821.24 万元、1,522,299.52 万元和 1,830,205.14 万元，占各期末总资产的比重分别为 20.33%、19.50%、26.75%和 14.71%。报告期内发行人资产以流动资产为主。

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，非流动资产主要由存货及长期股权投资构成。

## 1、流动资产分析

发行人主要流动资产科目分析如下：

### （1）货币资金

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 809,359.05 万元、572,604.20 万元、473,087.24 万元和 913,672.66 万元，占各期末总资产的比重分别为 23.85%、11.85%、8.31%和 7.34%，主要为银行存款。

发行人 2018 年末货币资金较 2017 年末减少 236,754.85 万元，降幅为 29.25%，下降幅度较大，主要系主要系银行存款减少所致；发行人 2019 年末货币资金较 2018 年末减少 99,516.96 万元，降幅为 17.38%，下降幅度较大，主要系银行存款减少所致；2020 年 9 月末货币资金较 2019 年末增加 440,585.42 万元，增幅为 93.13%，主要系发生资产重组所致。

发行人货币资金占总资产的比重处于较高水平，在一定程度上反映出公司的货币资金较为充足。2020 年 9 月末，公司受限资金为 359,149.34 万元，主要为受监控的物业预售资金、工程保证金、借款质押保证金。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人货币资金构成明细如下：

表：近三年及一期末发行人货币资金构成

单位：万元、%

| 项目     | 2020 年 9 月末 |       | 2019 年末    |       | 2018 年末    |       | 2017 年末    |       |
|--------|-------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|        | 金额          | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    |
| 其他货币资金 | 320,199.97  | 35.05 | 170,359.63 | 36.01 | 128,379.78 | 22.42 | 250,721.80 | 30.98 |

|      |            |        |            |        |            |        |            |        |
|------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| 银行存款 | 593,472.69 | 64.95  | 302,727.61 | 63.99  | 444,224.42 | 77.58  | 558,637.25 | 69.02  |
| 合计   | 913,672.66 | 100.00 | 473,087.24 | 100.00 | 572,604.20 | 100.00 | 809,359.05 | 100.00 |

## （2） 应收账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 66,060.88 万元、37,275.55 万元、26,690.90 万元和 149,625.01 万元，占各期末总资产的比重分别为 1.95%、0.77%、0.47%和 1.20%，占比较小，主要系发行人为房地产开发企业，其项目通常采用预售模式，因此应收账款余额较少。

发行人截至 2018 年末应收账款较 2017 年末减少 28,785.33 万元，同比下降 43.57%，主要系回收楼款增加所致。发行人截至 2019 年末应收账款较 2018 年末减少 10,584.65 万元，同比下降 28.40%，主要系回收楼款增加所致。截至 2020 年 9 月末，发行人应收账款较 2019 年末增加约 122,934.11 万元，同比增加 460.58%，主要系 2020 年上半年公司对中山市凯茵豪园房地产开发有限公司（简称“中山凯茵”），中山市雅建房地产发展有限公司（简称“中山雅建”），中山雅居乐雍景园房地产有限公司（“中山雍景园”），常州金坛雅盛房地产开发有限公司（“常州雅盛”），常州雅居乐房地产开发有限公司（“常州雅居乐”）进行增资，本次增资完成后享有中山凯茵 51%表决权、中山雅建 51%表决权、中山雍景园 51%表决权、常州雅盛 51%表决权、常州雅居乐 51%表决权。因此应收账款余额包含以上五家公司的应收账款余额，因此较 2019 年末大幅增加。

公司应收账款主要为应收商品房销售款，发行人地产项目所在地区房价长期呈现上升趋势，商品房价格稳定，应收账款的回收保障程度较高，发生坏账的风险较小，因而未计提坏账准备。

表：近三年及一期末应收账款账龄及坏账准备明细

单位：万元、%

| 账龄      | 2020 年 9 月末 |        |      | 2019 年末   |        |      | 2018 年末   |        |      | 2017 年末   |       |      |
|---------|-------------|--------|------|-----------|--------|------|-----------|--------|------|-----------|-------|------|
|         | 金额          | 占比     | 坏账准备 | 金额        | 占比     | 坏账准备 | 金额        | 占比     | 坏账准备 | 金额        | 占比    | 坏账准备 |
| 1 年以内   | 141,448.21  | 94.53  | -    | 26,337.55 | 98.68  | -    | 35,807.72 | 96.06  | -    | 65,322.90 | 98.88 | -    |
| 1 至 2 年 | 4,918.98    | 3.29   | -    | 162.07    | 0.61   | -    | 1,420.46  | 3.81   | -    | 312.12    | 0.47  | -    |
| 2 年以上   | 3,259.74    | 2.18   | -    | 191.27    | 0.72   | -    | 47.37     | 0.13   | -    | 425.86    | 0.64  | -    |
| 合计      | 149,626.94  | 100.00 | -    | 26,690.90 | 100.00 | -    | 37,275.55 | 100.00 | -    | 66,060.88 | 100   | -    |

### （3） 预付款项

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预付款项金额分别为 204,847.55 万元、55,692.61 万元、46,692.06 万元和 59,723.14 万元，占各期末总资产的比重分别为 6.04%、1.15%、0.82%和 0.48%，占比较小，主要为预付土地款。

发行人截至 2018 年末预付款项余额较 2017 年末减少 149,154.94 万元，同比下降 72.81%。发行人截至 2019 年末预付款项余额较 2018 年末减少 9,000.55 万元，同比下降 16.16%。发行人截至 2020 年 9 月末预付款项较 2019 年末增加 13,031.08 万元，主要系预付的土地款增加所致。

表：近三年及一期末发行人预付款项账龄情况

单位：万元、%

| 账龄      | 2020 年 9 月末 |        | 2019 年末   |        | 2018 年末   |        | 2017 年末    |        |
|---------|-------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|------------|--------|
|         | 金额          | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额         | 占比     |
| 1 年以内   | 50,368.32   | 84.34  | 46,661.02 | 99.99  | 55,689.13 | 99.99  | 204,812.55 | 99.98  |
| 1 至 2 年 | 9,354.83    | 15.66  | 31.04     | 0.01   | 3.48      | 0.01   | 35.00      | 0.02   |
| 合计      | 59,723.14   | 100.00 | 46,692.06 | 100.00 | 55,692.61 | 100.00 | 204,847.55 | 100.00 |

### （4） 其他应收款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应收款金额分别为 1,089,515.10 万元、1,771,962.79 万元、1,267,847.72 万元和 2,930,034.08 万元，占各期末总资产的比重分别为 32.1%、36.68%、22.28%和 23.54%，占比较高，主要系应收关联方款项、应收少数股东借款、应收第三方往来款等。报告期内，发行人无已逾期尚未收回的其他应收款。

发行人截至 2018 年末其他应收款账面价值为较 2017 年末增加 682,447.69 万元，增幅为 62.64%，主要系应收关联方款项增加所致。发行人截至 2019 年末其他应收款账面价值为较 2018 年末减少 504,115.07 万元，降幅为 28.45%，主要系应收关联方款项减少所致。发行人截至 2020 年 9 月末其他应收款账面价值较 2019 年末增加 1,662,186.36 万元，增幅为 131.10%，主要系应收关联方款项和应收第三方往来款增加所致。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应收款构成情况如下：

表：近三年及一期末其他应收款构成明细

单位：万元、%

| 账龄       | 2020 年 9 月末  | 2019 年末      | 2018 年末      | 2017 年末      |
|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 应收关联方款项  | 2,038,043.69 | 1,055,684.50 | 1,605,041.70 | 907,634.01   |
| 应收少数股东借款 | 184,638.38   | 133,777.97   | 93,282.10    | 26,000.00    |
| 应收第三方往来款 | 456,445.88   | 64,162.01    | 58,375.87    | 117,555.38   |
| 应收保证金    | 143,929.00   | 5,515.00     | 6,406.01     | 15,285.72    |
| 应收物业维修基金 | 2,010.95     | 2,399.10     | 2,785.82     | 3,097.86     |
| 应收托管楼款   | 67,837.63    | -            | -            | 14,650.00    |
| 其他       | 37,128.56    | 6,309.13     | 6,071.29     | 5,292.13     |
| 合计       | 2,930,034.08 | 1,267,847.72 | 1,771,962.79 | 1,089,515.10 |

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应收款的账龄及坏账准备情况如

下：

表：近三年及一期末发行人其他应收款的账龄及坏账准备情况

单位：万元、%

| 账龄      | 2020 年 9 月末  |        |      | 2019 年末      |        |      | 2018 年末      |        |      | 2017 年末      |        |      |
|---------|--------------|--------|------|--------------|--------|------|--------------|--------|------|--------------|--------|------|
|         | 金额           | 占比     | 坏账准备 | 金额           | 占比     | 坏账准备 | 金额           | 占比     | 坏账准备 | 金额           | 占比     | 坏账准备 |
| 1 年以内   | 2,514,830.84 | 85.83  | -    | 1,075,053.97 | 84.79  | -    | 1,542,850.78 | 87.07  | -    | 959,140.90   | 88.03  | -    |
| 1 至 2 年 | 233,129.21   | 7.96   | -    | 154,230.90   | 12.17  | -    | 195,298.00   | 11.02  | -    | 50,858.86    | 4.67   | -    |
| 2 年以上   | 182,074.03   | 6.21   | -    | 38,562.86    | 3.04   | -    | 33,814.02    | 1.91   | -    | 79,515.34    | 7.30   | -    |
| 合计      | 2,930,034.08 | 100.00 | -    | 1,267,847.72 | 100.00 | -    | 1,771,962.79 | 100.00 | -    | 1,089,515.10 | 100.00 | -    |

其中，发行人按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名情况如下：

表：截至 2017 年末其他应收款金额前五大情况

单位：万元、%

| 单位名称              | 金额         | 款项性质 | 坏账准备 | 账龄  | 关联关系      |
|-------------------|------------|------|------|-----|-----------|
| 雅居乐地产置业有限公司       | 263,682.96 | 往来   | 无    | 1 年 | 同一控制下关联往来 |
| 中山市民森房地产开发有限公司    | 86,562.00  | 往来   | 无    | 1 年 | 关联往来      |
| 佛山市三水雅居乐房地产开发有限公司 | 85,725.26  | 往来   | 无    | 1 年 | 同一控制下关联往来 |
| 惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司   | 81,666.34  | 往来   | 无    | 1 年 | 关联往来      |
| 西安常雅房地产开发有限公司     | 60,666.67  | 往来   | 无    | 1 年 | 同一控制下关联往来 |
| 合计                | 578,303.23 |      |      |     |           |

表：截至 2018 年末其他应收款金额前五大情况

单位：万元、%

| 单位名称 | 金额 | 款项性质 | 坏账准备 | 账龄 | 关联关系 |
|------|----|------|------|----|------|
|------|----|------|------|----|------|

|               |            |       |   |       |           |
|---------------|------------|-------|---|-------|-----------|
| 河南雅福置业有限公司    | 126,661.32 | 关联方贷款 | - | 1 年以内 | 受同一控制下关联方 |
| 雅居乐地产置业有限公司   | 121,616.67 | 往来款   | - | 1 年以内 | 受同一控制下关联方 |
| 河南雅景置业有限公司    | 110,357.66 | 关联方贷款 | - | 1 年以内 | 受同一控制下关联方 |
| 重庆雅恒房地产开发有限公司 | 100,159.65 | 关联方贷款 | - | 1 年以内 | 受同一控制下关联方 |
| 佛山雅顺房地产开发有限公司 | 100,007.73 | 往来款   | - | 1-2 年 | 受同一控制下关联方 |
| 合计            | 558,803.04 |       |   |       |           |

表：截至 2019 年末其他应收款金额前五大情况

单位：万元、%

| 单位名称            | 金额         | 款项性质  | 坏账准备 | 账龄    | 关联关系      |
|-----------------|------------|-------|------|-------|-----------|
| 重庆华宇业丰实业有限公司    | 151,207.25 | 往来款   | -    | 1 年以内 | 合营企业      |
| 佛山雅顺房地产开发有限公司   | 93,855.12  | 往来款   | -    | 2 年以上 | 受同一控制下关联方 |
| 惠州市雅建房地产开发有限公司  | 89,334.33  | 往来款   | -    | 1 年以内 | 合营企业      |
| 北京中港国际房地产开发有限公司 | 80,200.00  | 往来款   | -    | 1-2 年 | 合营企业      |
| 佛山市昌重地产开发有限公司   | 74,926.86  | 关联方贷款 | -    | 1-2 年 | 联营企业      |
| 合计              | 489,523.55 |       |      |       |           |

表：截至 2020 年 9 月末其他应收款金额前五大情况

单位：万元、%

| 单位名称            | 金额         | 款项性质 | 坏账准备 | 账龄    | 关联关系      |
|-----------------|------------|------|------|-------|-----------|
| 珠海市雅瀚房地产开发有限公司  | 260,400.25 | 往来款  | -    | 1 年以内 | 合营公司      |
| 汕尾市雅居乐房地产开发有限公司 | 170,601.33 | 往来款  | -    | 1 年以内 | 受同一控制下关联方 |
| 武汉长凯物业发展有限公司    | 120,001.46 | 往来款  | -    | 1 年以内 | 受同一控制下关联方 |
| 湖州雅致房地产开发有限公司   | 114,033.14 | 往来款  | -    | 1 年以内 | 受同一控制下关联方 |
| 广州雅育教育投资有限公司    | 110,132.92 | 往来款  | -    | 1 年以内 | 第三方       |
| 合计              | 775,169.10 |      |      |       |           |

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款账面价值分别为 263,682.96 万元、121,616.67 万元、0 万元及 0 万元，占其他应收款的比例为 24.20%、6.86%、0%和 0%，占总资产的比例为 7.77%、2.52%、0%和 0%。发行人非经营性其他应收款情况如下表所示：

表：截至 2017-2020 年 9 月末公司经营性/非经营性其他应收款

单位：万元

| 项目        | 2020 年 9 月末  | 2019 年末      | 2018 年末      | 2017 年末      |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 经营性其他应收款  | 2,930,034.08 | 1,267,847.72 | 1,650,346.12 | 825,832.14   |
| 非经营性其他应收款 | -            | -            | 121,616.67   | 263,682.96   |
| 合计        | 2,930,034.08 | 1,267,847.72 | 1,771,962.79 | 1,089,515.10 |

表：发行人非经营性其他应收款回款情况

单位：万元

|                     |            |               |
|---------------------|------------|---------------|
| 2017 年年初非经营性其他应收款余额 | 减少（回款额）    | 2017 年年末余额    |
| 497,529.74          | 233,846.78 | 263,682.96    |
| 2018 年年初非经营性其他应收款余额 | 减少（回款额）    | 2018 年年末余额    |
| 263,682.96          | 142,066.29 | 121,616.67    |
| 2019 年年初非经营性其他应收款余额 | 减少（回款额）    | 2019 年年末余额    |
| 121,616.67          | 121,616.67 | 0.00          |
| 2020 年年初非经营性其他应收款余额 | 减少（回款额）    | 2020 年 9 月末余额 |
| 0.00                | 0.00       | 0.00          |

#### A、非经营性其他应收款的决策权限和决策程序

按照公司相关制度审批规程和操作流程等规定，发行人经营性及非经营性其他应收款划款及关联资金往来的相关制度与审批流程如下：对于支付在月度计划的关联往来款，发行人审批流程为：发行人财务部—发行人区域财务负责人—发行人财务中心；对于支付超过月度计划的关联往来款，发行人审批流程为发行人财务部—发行人区域财务负责人—发行人财务中心—雅居乐集团财务中心。发行人与雅居乐地产置业有限公司的非经营性往来款均参照上述制度规定履行了内部审批流程。

#### B、非经营性其他应收款的主要构成、形成原因和回款安排等

报告期内发行人非经营性其他应收款对手方均为雅居乐地产置业有限公司。具体背景及情况介绍如下：

公司报告期内其他应收款中的非经营性往来款或资金拆借全部为与雅居乐地产置业有限公司的资金往来款。雅居乐地产置业为雅居乐集团的资金调拨中心，由于雅居乐集团内部付款制度对下属子公司跨区域的划款有较为严格的规定和流程，因而发行人对于其他地区的房地产开发项目的部分划款会通过集团资金调拨中心雅居乐地产置业进行支付，因而产生了较大其他应收款。

报告期内，发行人与雅居乐地产置业有限公司的非经营性其他应收款回款情况良好，已在 2019 年 12 月完成全部回款。

C、在债券存续期内，发行人不排除还将涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项的可能性。若涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，债券存续期内，在不导致雅居乐控股违反适用其的上市规则和法律法规的前提下，发行人将严格遵守雅居乐控股

制定的《香港上市规则持续合规操作程序》、雅居乐集团支付管理暂行办法及财务审批权限规定等公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款严格履行内部审批流程。

D、若公司存在关联方或非关联方的往来借款、拆借等非经营性资金占款，发行人作出如下承诺与安排：

首先，发行人将严格按照本期发行《募集说明书》的约定将募集的资金用于偿还有息借款，不用于新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

其次，如在债券存续期内，发行人新增较大金额的非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将严格遵守雅居乐控股制定的《香港上市规则持续合规操作程序》、雅居乐集团支付管理暂行办法及财务审批权限规定等公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款严格履行内部审批流程。

最后，发行人将严格按照募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等相关规定履行信息披露义务，及时、完整地对外披露新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

在本期债券存续期内，发行人将严格遵守以上募集资金使用的监管隔离机制，以符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”规定，确保募集资金用于约定的用途。

## （5） 存货

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人计入流动资产的存货账面价值分别 523,644.31 万元、1,432,064.86 万元、2,260,320.86 万元和 6,196,113.39 万元，占各期末总资产的比重分别为 15.43%、29.64%、39.72%和 49.78%。发行人存货主要由在建及已完工开发产品构成。

存货计入流动资产/非流动资产的划分依据：于期末尚未开工的存货以及预计在一年以上完工的存货列于非流动资产；其余存货列于流动资产（包括已开工的土地、部分在建物业及已完工物业）。

发行人截至 2018 年末计入流动资产的存货账面价值较 2017 年末增加 908,420.55 万元，增幅为 173.48%，主要系在建开发产品增多所致。发行人截至 2019 年末计入流动资产的存货账面价值较 2018 年末增加 828,256.00 万元，增幅为 57.84%，主要系在建开发

的项目投入增多所致。发行人截至 2020 年 9 月末计入流动资产的存货账面价值较 2019 年末大幅增加，主要系已完工开发产品大幅增加所致。

表：近三年及一期末发行人存货构成

单位：万元、%

| 项目          | 2020 年 9 月末  | 2019 年末      | 2018 年末      | 2017 年末    |
|-------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 在建开发产品      | 5,536,135.08 | 2,013,809.12 | 1,186,701.34 | 346,091.73 |
| 已完工开发产品     | 701,157.35   | 259,984.95   | 321,836.39   | 177,814.76 |
| 总计          | 6,237,292.43 | 2,273,794.07 | 1,508,537.73 | 523,906.49 |
| 减：存货跌价准备    | 41,179.03    | 13,473.21    | 76,472.87    | 262.18     |
| 计入流动资产的存货合计 | 6,196,113.39 | 2,260,320.86 | 1,432,064.86 | 523,644.31 |

2020 年 9 月末列入流动资产的存货明细如下：

表：2020 年 9 月末列入流动资产的存货明细

单位：万元

| 公司名称             | 项目名称         | 账面价值       |
|------------------|--------------|------------|
| 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 | 广州雅居乐北苑      | 56,359.88  |
| 广州雅生房地产开发有限公司    | 增城项目         | 861.48     |
| 西安曲江雅居乐房地产开发有限公司 | 西安曲江雅居乐花园    | 7,502.79   |
| 长沙雅居乐房地产开发有限公司   | 开福项目         | 46.54      |
| 宁乡雅居乐旅游发展有限公司    | 宁乡（灰汤）项目     | 72,228.60  |
| 广州雅锦房地产开发有限公司    | 海珠石岗路项目      | 13,371.71  |
| 北京华坤科技开发有限责任公司   | 延庆项目         | 33,415.41  |
| 广州雅悦房地产开发有限公司    | 广州荔湾华大项目     | 295,528.20 |
| 惠州市雅生房地产开发有限公司   | 惠州御宾府        | 2,356.65   |
| 厦门雅深房地产开发有限公司    | 厦门翔安项目       | 25,074.56  |
| 厦门雅展房地产开发有限公司    | 厦门翔安 05 地块   | 69,353.35  |
| 广州雅恒房地产开发有限公司    | 科学城项目        | 64,346.51  |
| 佛山雅建房地产开发有限公司    | 狮山晚岗项目       | 119,008.50 |
| 湖南亚乐房地产开发有限公司    | 远大二路项目       | 42,897.33  |
| 邯郸邯雅房地产开发有限公司    | 邯郸雅居乐御宾府     | 25,883.79  |
| 天津雅润房地产开发有限公司    | 天津雅居乐御宾府     | 49,605.72  |
| 天津雅逸房地产开发有限公司    | 天津宝坻津侨国际小镇   | 133,477.61 |
| 天津市雅泽房地产开发有限公司   | 天津海教园 162 地块 | 110,540.58 |
| 济南雅和房地产开发有限公司    | 济南长清小柿子园项目   | 175,209.96 |
| 汕尾市雅生房地产开发有限公司   | 汕尾品清湖 12 地块  | 815.43     |
| 汕头市雅生房地产开发有限公司   | 汕头谷饶项目       | 86,346.32  |
| 襄阳雅乐源房地产开发有限公司   | 襄阳东津项目       | 127,450.02 |
| 荆州雅乐源房地产开发有限公司   | 荆州项目         | 88,007.33  |

|                  |                   |            |
|------------------|-------------------|------------|
| 福州雅生房地产开发有限公司    | 福州琅岐项目            | 54,714.31  |
| 福建京泰广知房地产有限公司    | 漳浦香山湾 B7 项目       | 6,963.78   |
| 福建盈祺置业有限公司       | 漳浦香山湾 A12 项目      | 24,911.17  |
| 福建盈烨置业有限公司       | 漳浦香山湾 A14 项目      | 5,411.28   |
| 河源市雅生房地产开发有限公司   | 河源 A2 地块项目        | 118,690.46 |
| 福建耀璟房地产有限公司      | 漳浦香山湾 A9 项目       | 140,361.31 |
| 漳州耀璟房地产开发有限公司    | 漳浦香山湾 A3 项目       | 7,947.49   |
| 石家庄雅燕房地产开发有限公司   | 石家庄正定 016 地块项目    | 96,116.58  |
| 肇庆市雅恒房地产开发有限公司   | 肇庆香港城项目           | 32,054.02  |
| 北京雅晟房地产开发有限公司    | 北京亦庄项目            | 341,432.74 |
| 清远雅建房地产开发有限公司    | 清远东城大道 80 亩项目     | 50,184.79  |
| 惠州市仲元实业有限公司      | 惠州仲恺项目            | 63,032.95  |
| 天津市天富房地产开发有限公司   | 天津天富项目            | 59,025.06  |
| 中山市海德房地产开发有限公司   | 东城麓峰              | 189,648.11 |
| 中山市和华酒店有限公司      | 和华项目              | 49,244.19  |
| 中山市文华房地产有限公司     | 文华项目              | 35,246.31  |
| 中山市世光创建置业有限公司    | 畔山中心城项目           | 150,358.21 |
| 常州雅劲房地产开发有限公司    | 常州丁香路项目           | 293,457.52 |
| 广西雅凯房地产开发有限公司    | 北海中信国安第一城项目（北海雅凯） | 53,680.73  |
| 广西雅顺房地产开发有限公司    | 北海中信国安第一城项目（北海雅顺） | 72,805.82  |
| 北海雅港房地产开发有限公司    | 北海中信国安第一城项目（北海雅港） | 57,006.91  |
| 广州花都区雅成房地产开发有限公司 | 花都工业大道项目          | 96,529.03  |
| 广州雅新房地产开发有限公司    | 广州从化太平镇项目         | 58,806.40  |
| 福州雅福房地产开发有限公司    | 福州金山麦浦项目          | 6.19       |
| 中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 | 凯茵新城              | 1,917.58   |
| 上海滨湖旅游发展有限公司     | 南汇球会项目            | 53,145.84  |
| 中山市雅景房地产开发有限公司   | 神涌项目              | 34,121.66  |
| 中山市雅建房地产发展有限公司   | 桂南                | 123,044.99 |
| 中山雅居乐雍景园房地产有限公司  | 富华西               | 59,548.17  |
| 中山市雅诚房地产开发有限公司   | 山海郡花园             | 2,007.66   |
| 中山市雅信房地产开发有限公司   | 坦洲项目              | 101.79     |
| 中山市雅创房地产开发有限公司   | 张家边               | 66.27      |
| 中山市雅轩房地产开发有限公司   | 古镇 40 亩           | 76,080.44  |
| 山西雅居晋明房地产开发有限公司  | 太原店坡项目            | 142,968.61 |
| 中山市雅尚房地产开发有限公司   | 雅尚花园              | 4.77       |
| 中山百富房地产开发有限公司    | 濠头项目              | 2,218.49   |
| 中山市粤宏投资有限公司      | 青溪项目              | 3,338.68   |
| 中山君汇投资发展有限公司     | 君汇                | 194,538.81 |
| 中山市雅盈房地产开发有限公司   | 东风沙岛项目            | 89,209.21  |
| 台山市万泰置业有限公司      | 台山市雅居乐御宾府         | 26,965.22  |

|                  |               |              |
|------------------|---------------|--------------|
| 茂名市雅居乐房地产开发有限公司  | 茂名乐活心城        | 60,562.76    |
| 江门市雅新房地产开发有限公司   | 新会 44 亩       | 68,300.23    |
| 云浮市雅兴房地产开发有限公司   | 碧桂园雅居乐大名府花园   | 52,691.17    |
| 台山市雅晟房地产开发有限公司   | 台山 52 亩       | 89,772.53    |
| 中山市雍雅房地产开发有限公司   | 雍陌高岭项目        | 41,284.98    |
| 中山市雍建房地产开发有限公司   | 雍陌后洋项目        | 65,154.95    |
| 常州雅居乐房地产开发有限公司   | 常州西夏墅工业项目     | 21,607.56    |
| 昆山市富恒房地产开发有限公司   | 昆山项目          | 1,943.15     |
| 无锡雅居乐房地产开发有限公司   | 无锡项目          | 392,473.00   |
| 镇江雅居乐房地产开发有限公司   | 镇江项目          | 28,255.11    |
| 镇江雅润房地产开发有限公司    | 镇江小米山项目       | 31,492.43    |
| 常州市三鑫房地产开发有限公司   | 常州三井河项目       | 609.07       |
| 常州金坛雅居乐房地产开发有限公司 | 金坛茅山项目（金坛雅居乐） | 10,377.22    |
| 东方盐湖城置业有限公司      | 金坛茅山项目（东方盐湖城） | 18,899.56    |
| 苏州雅居乐置业有限公司      | 苏州相城项目        | 212,273.24   |
| 昆山雅居乐房地产开发有限公司   | 昆山淀山湖项目       | 147,535.10   |
| 常熟雅居乐置业有限公司      | 常熟雅居乐         | 2,450.35     |
| 常州路劲雅居房地产开发有限公司  | 常州教科院项目       | 144,119.65   |
| 浙江祥雅房地产开发有限公司    | 湖州 1 号        | 135,103.22   |
| 南通雅新房地产开发有限公司    | 南通通吕河项目 06 地块 | 62,641.29    |
| 常州金坛雅盛房地产开发有限公司  | 金坛茅山项目（金坛雅盛）  | 1,952.26     |
| 广东新美居房地产发展有限公司   | 清远新美居项目       | 139,085.78   |
| 其他               | -             | 926.96       |
| 合计               | -             | 6,196,113.39 |

## 2、非流动资产分析

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司非流动资产总额分别为 689,836.72 万元、941,821.24 万元、1,522,299.52 万元和 1,830,205.14 万元，占各期末总资产的比重分别为 20.33%、19.50%、26.75%和 14.71%。

从非流动资产构成看来，公司非流动资产主要由计入非流动资产的存货、长期股权投资、投资性房地产等构成。

### （1） 存货

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人计入非流动资产的存货账面价值分别 460,055.27 万元、534,815.91 万元、746,043.95 万元和 1,044,177.42 万元，占各期末总资

产的比重分别为 13.56%、11.07%、13.11%和 8.39%，系期末尚未开工的存货以及预计在一年以上完工的存货。

发行人截至 2018 年末计入非流动资产的存货账面价值较 2017 年末增加 74,760.64 万元，增幅为 16.25%，主要系业务发展、购入土地及开发项目增多所致。发行人截至 2019 年末计入非流动资产的存货账面价值较 2018 年末增加 211,228.04 万元，增幅为 39.50%，主要系业务发展、购入土地及开发项目增多所致。发行人截至 2020 年 9 月末计入非流动资产的存货账面价值较 2019 年末增加 298,133.47 万元，增幅为 39.96%，主要系业务发展、购入土地及开发项目增多所致。

2020 年 9 月末列入非流动资产的存货明细如下：

表：2020 年 9 月末列入非流动资产的存货明细

单位：万元

| 公司名称             | 项目名称          | 账面价值       |
|------------------|---------------|------------|
| 上海滨湖旅游发展有限公司     | 南汇球会项目        | 5,316.30   |
| 无锡雅居乐房地产开发有限公司   | 无锡项目          | 44,571.92  |
| 常州金坛雅居乐房地产开发有限公司 | 金坛茅山项目（金坛雅居乐） | 10,576.37  |
| 东方盐湖城置业有限公司      | 金坛茅山项目（东方盐湖城） | 11,735.67  |
| 常州金坛雅盛房地产开发有限公司  | 金坛茅山项目（金坛雅盛）  | 18,341.93  |
| 中山市凯茵豪园房地产开发有限公司 | 凯茵新城 A03 区    | 5,576.36   |
| 中山市雅建房地产发展有限公司   | 桂南            | 2,594.73   |
| 中山雅居乐雍景园房地产有限公司  | 富华西           | 10,607.96  |
| 中山百富房地产开发有限公司    | 濠头项目          | 12,129.64  |
| 中山市海德房地产开发有限公司   | 东城麓峰          | 32,347.10  |
| 中山市和华酒店有限公司      | 和华项目          | 8,355.34   |
| 中山市雅盈房地产开发有限公司   | 东风沙岛项目        | 268,199.72 |
| 台山市万泰置业有限公司      | 台山市雅居乐御宾府     | 26.96      |
| 茂名市雅居乐房地产开发有限公司  | 茂名乐活心城        | 40,447.70  |
| 北京华坤科技开发有限责任公司   | 延庆项目          | 14,904.75  |
| 天津市天富房地产开发有限公司   | 天津天富项目        | 6,465.84   |
| 天津雅逸房地产开发有限公司    | 天津宝坻津侨国际小镇    | 170,767.83 |
| 宁乡雅居乐旅游发展有限公司    | 宁乡（灰汤）项目      | 15,562.04  |
| 福建京泰广知房地产有限公司    | 漳浦香山湾 B7 项目   | 41,566.59  |
| 福建盈祺置业有限公司       | 漳浦香山湾 A12 项目  | 27,452.18  |
| 福建盈烨置业有限公司       | 漳浦香山湾 A14 项目  | 32,648.85  |
| 漳州耀璟房地产开发有限公司    | 漳浦香山湾 A3 项目   | 43,940.75  |
| 汕尾市雅生房地产开发有限公司   | 汕尾品清湖 12 地块   | 92,198.48  |

|                |         |              |
|----------------|---------|--------------|
| 汕头市雅生房地产开发有限公司 | 汕头谷饶项目  | 65,128.08    |
| 肇庆市雅恒房地产开发有限公司 | 肇庆香港城项目 | 18,551.84    |
| 惠州市仲元实业有限公司    | 惠州仲恺项目  | 9,719.25     |
| 广东新美居房地产发展有限公司 | 清远新美居项目 | 34,443.23    |
| 合计             | -       | 1,044,177.42 |

## （2） 投资性房地产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 35,847.00 万元、73,427.00 万元、67,650.00 万元和 119,799.90 万元，占各期末总资产的比例分别为 1.06%、1.52%、1.19%和 0.96%。发行人投资性房地产主要由出租的建筑物构成。

发行人截至 2018 年末投资性房地产余额较 2017 年末增加 37,580.00 万元，增幅为 104.83%，增加幅度较大，主要系发行人部分自用物业项目对外出租、相应固定资产转为投资性房地产所致。发行人截至 2019 年末投资性房地产余额较 2018 年末减少 5,777.00 万元，同比降低 7.87%。发行人截至 2020 年 9 月末投资性房地产余额较 2019 年末增加 52,149.90 万元，同比增加 77.09%，主要是由于 2020 年新增雅建和常州星河湾会所两个投资性房地产项目所致。

表：发行人近三年一期投资性房地产构成

单位：万元

| 项目名称    | 所在城市 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---------|------|-------------|---------|---------|---------|
| 广州雅居乐花园 | 广州   | 39,050.00   | 39,050  | 44,827  | 25,900  |
| 番禺鸿禧华庭  | 广州   | 28,600.00   | 28,600  | 28,600  | 9,947   |
| 雅建      | 中山   | 23,400.00   | -       | -       |         |
| 常州星河湾会所 | 常州   | 28,749.90   | -       | -       |         |
| 合计      |      | 119,799.90  | 67,650  | 73,427  | 35,847  |

## （3） 长期股权投资

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人长期股权投资账面价值分别 115,936.80 万元、239,787.74 万元、432,939.16 万元和 507,986.67 万元，占各期末总资产的比重分别为 3.42%、4.96%、7.61%和 4.08%，主要系对联营合营企业的投资。

发行人截至 2018 年末较 2017 年末增加 123,850.94 万元，增幅为 106.83%，增加幅度较大，主要系新增联营合营企业投资、对外投资确认的投资收益较多所致。发行人截至 2019 年末长期股权投资账面价值较 2018 年末增加 193,151.42 万元，增幅为 80.55%，主要系 2019 年新增较多联营合营投资所致。发行人截至 2020 年 9 月末长期股权投资账面价值较 2019 年末增加 75,047.51 万元，增幅为 17.33%，主要系本年新增较多联营合营投资所致。

表：截至 2017-2020 年 9 月末发行人长期股权投资情况

单位：万元

| 联营/合营 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末    | 2018 年末    | 2017 年末    |
|-------|-------------|------------|------------|------------|
| 合营企业  | 433,216.22  | 352,090.83 | 206,719.85 | 42,163.79  |
| 联营企业  | 74,770.45   | 80,848.33  | 33,067.89  | 73,773.01  |
| 合计    | 507,986.67  | 432,939.16 | 239,787.74 | 115,936.80 |

#### （4）其他非流动资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他非流动资产金额分别 48,569.23 万元、52,569.23 万元、230,585.26 万元和 55,362.49 万元，占各期末总资产的比重分别为 1.43%、1.09%、4.05%和 0.44%，主要系预缴企业所得税和预付股权款。

发行人截至 2018 年末其他非流动资产金额较 2017 年末增加 4,000 万元，增幅为 8.24%，主要系预缴企业所得税增加所致。发行人截至 2019 年末其他非流动资产金额较 2018 年末增加 178,016.03 万元，增幅为 338.63%，主要系新增预付股权款所致。发行人截至 2020 年 9 月末其他非流动资产金额较 2019 年末减少 175,222.77 万元，降幅为 75.99%，主要系预付股权款减少所致。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他非流动资产明细如下：

表：近三年及一期末发行人其他非流动资产明细

|         | 2020 年 9 月末 | 2019 年末    | 2018 年末   | 2017 年末   |
|---------|-------------|------------|-----------|-----------|
| 预缴企业所得税 | 55,362.49   | 57,830.77  | 52,569.23 | 48,569.23 |
| 预付股权款   | -           | 172,754.49 | -         | -         |
| 合计      | 55,362.49   | 230,585.26 | 52,569.23 | 48,569.23 |

发行人管理层预计未来可依法申请退税，但预计收入到退税时间长于一年，故将预缴企业所得税分类到其他非流动资产。

2019 年，广州雅恒将对云浮市雅居乐房地产开发有限公司（“云浮雅居乐”）的一笔金额为 120,000 万元的债权转为对云浮雅居乐的投资款，以取得云浮雅居乐 96% 的股权；发行人对广东新美居房地产发展有限公司（“新美居”）投资 52,754.49 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，云浮雅居乐及新美居尚未通过相关的股东会决议批准该交易的完成及尚未完成公司章程变更，因此尚未完成控制权转移。该两笔预付股权款计入其他非流动资产。截至 2020 年 9 月末，上期末预付的股权款已完成并表。

## （二）负债结构分析

表：近三年及一期末发行人负债结构

单位：万元、%

| 项目          | 2020 年 9 月末   |        | 2019 年末      |        | 2018 年末      |        | 2017 年末      |        |
|-------------|---------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|             | 金额            | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 流动负债：       |               |        |              |        |              |        |              |        |
| 短期借款        | 60,000.00     | 0.58   | 97,500.00    | 2.00   | 311,668.00   | 7.46   | 38,570.00    | 1.42   |
| 应付票据        | 24,544.14     | 0.24   | -            | -      | 3,000.00     | 0.07   | -            | -      |
| 应付账款        | 1,093,604.17  | 10.59  | 344,590.55   | 7.07   | 190,438.87   | 4.56   | 144,306.71   | 5.30   |
| 预收款项        | 1,871,418.24  | 18.12  | 418,458.99   | 8.59   | 123,207.38   | 2.95   | 121,766.15   | 4.47   |
| 应付职工薪酬      | 1,507.65      | 0.01   | 7,281.41     | 0.15   | 7,095.88     | 0.17   | 4,185.51     | 0.15   |
| 应交税费        | 826,440.47    | 8.00   | 326,941.53   | 6.71   | 335,686.57   | 8.03   | 367,616.47   | 13.51  |
| 其他应付款       | 3,856,945.51  | 37.34  | 2,656,952.03 | 54.51  | 2,553,130.61 | 61.09  | 1,257,398.77 | 46.20  |
| 一年内到期的非流动负债 | 385,266.93    | 3.73   | 307,098.77   | 6.30   | 318,922.80   | 7.63   | 234,236.43   | 8.61   |
| 流动负债合计      | 8,119,727.12  | 78.60  | 4,158,823.27 | 85.32  | 3,843,150.11 | 91.96  | 2,168,080.04 | 79.67  |
| 非流动负债：      |               |        |              |        |              |        |              |        |
| 长期借款        | 1,924,272.25  | 18.63  | 519,247.63   | 10.65  | 163,286.56   | 3.91   | 354,595.21   | 13.03  |
| 应付债券        | 149,597.25    | 1.45   | 159,988.53   | 3.28   | 158,760.16   | 3.80   | 159,426.69   | 5.86   |
| 长期应付款       | -             | -      | -            | -      | -            | -      | 35,000.00    | 1.29   |
| 递延所得税负债     | 136,715.98    | 1.32   | 36,158.99    | 0.74   | 14,180.10    | 0.34   | 4,275.81     | 0.16   |
| 非流动负债合计     | 2,210,585.48  | 21.40  | 715,395.14   | 14.68  | 336,226.82   | 8.04   | 553,297.70   | 20.33  |
| 负债合计        | 10,330,312.60 | 100.00 | 4,874,218.41 | 100.00 | 4,179,376.94 | 100.00 | 2,721,377.74 | 100.00 |

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别为 2,721,377.74 万元、4,179,376.94 万元、4,874,218.41 万元和 10,330,312.60 万元，呈现上升趋势。

从负债结构分析，发行人流动负债在负债中居于主要地位。截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人流动负债分别为 2,168,080.04 万元、3,843,150.11 万元、4,158,823.27 万元和 8,119,727.12 万元，占各期末负债总额比例分别为 79.67%、91.96%、85.32%和 78.60%。发行人流动负债以短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的流动负债为主，非流动负债以长期借款、应付债券为主。截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 553,297.70 万元、336,226.82 万元、715,395.14 万元和 2,210,585.48 万元，占各期末负债总额比例分别为 20.33%、8.04%、14.68%和 21.40%，所占比重逐年上升。

## 1、流动负债分析

### （1）短期借款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人短期借款分别为 38,570.00 万元、311,668.00 万元、97,500.00 万元和 60,000.00 万元，占各期末总负债的比例分别为 1.42%、7.46%、2.00%和 0.58%，占比较小，主要系银行抵押借款。

截至 2018 年末，发行人短期借款较 2017 年末增加 214,168.00 万元，增幅为 708.06%，主要系抵押借款增加所致。截至 2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末减少 214,168.00 万元，降幅为 68.72%，主要系抵押借款、保证借款和质押借款的本金偿还所致。截至 2020 年 9 月末，发行人短期借款较 2019 年末减少 37,500.00 万元，降幅为 38.46%，主要系抵押借款减少所致。

表：近三年及一期末发行人短期借款结构情况

单位：万元

| 借款类别 | 2020 年 9 月末 | 2019 年末   | 2018 年末    | 2017 年末   |
|------|-------------|-----------|------------|-----------|
| 抵押借款 | 60,000.00   | 97,500.00 | 221,238.00 | -         |
| 保证借款 | -           | -         | 30,430.00  | 38,570.00 |
| 质押借款 | -           | -         | 60,000.00  | -         |
| 合计   | 60,000.00   | 97,500.00 | 311,668.00 | 38,570.00 |

### （2）应付账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应付账款分别为 144,306.71 万元、190,438.87 万元、344,590.55 万元和 1,093,604.17 万元，占各期末总负债的比例分别为 5.30%、4.56%、7.07%和 10.59%，主要为应付工程款。

发行人截至 2018 年末较 2017 年末增加 46,132.16 万元，增幅为 31.97%，增加幅度较大，主要系业务发展、应付工程款增加所致。发行人截至 2019 年末应付账款余额较 2018 年末增加 154,151.68 万元，增幅为 80.95%，主要系应付土地款及工程款增加所致。发行人截至 2020 年 9 月末应付账款余额较 2019 年末增加 749,013.62 万元，增幅为 217.36%，主要系应付工程款和预提成本增加所致。

发行人应付账款构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人应付账款构成情况

单位：万元、%

| 项目      | 2020 年 9 月末  | 2019 年末    | 2018 年末    | 2017 年末    |
|---------|--------------|------------|------------|------------|
| 应付工程款   | 903,132.41   | 221,373.67 | 153,816.43 | 124,509.93 |
| 预提成本    | 144,842.34   | 26,544.00  | 28,919.83  | 12,547.55  |
| 应付材料设备款 | 44,041.72    | 2,508.02   | 6,033.22   | 1,994.61   |
| 应付土地款   | 1,587.71     | 94,164.86  | 1,669.39   | 5,254.62   |
| 合计      | 1,093,604.17 | 344,590.55 | 190,438.87 | 144,306.71 |

发行人近三年及一期末按借款方归集的应付账款期末余额前五名情况如下：

表：截至 2017 年末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

| 单位名称         | 金额        | 占应付账款总额的比例 | 账龄    | 款项性质 |
|--------------|-----------|------------|-------|------|
| 广州振中建设有限公司   | 35,668.46 | 29.79      | 1 年以内 | 工程款  |
| 中天建设集团有限公司   | 11,640.84 | 9.72       | 1 年以内 | 工程款  |
| 浙江宏宇建筑有限责任公司 | 7,758.36  | 6.48       | 1 年以内 | 工程款  |
| 中山市时兴装饰有限公司  | 5,131.88  | 4.29       | 1 年以内 | 工程款  |
| 华锦建设集团股份有限公司 | 4,501.11  | 3.76       | 1 年以内 | 工程款  |
| 合计           | 64,700.64 | 54.04      |       |      |

表：截至 2018 年末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

| 单位名称          | 金额        | 占应付账款总额的比例 | 账龄    | 款项性质 |
|---------------|-----------|------------|-------|------|
| 广州振中建设有限公司    | 50,206.48 | 26.36      | 1 年以内 | 工程款  |
| 广州市雅丰建筑材料有限公司 | 4,984.85  | 2.62       | 1 年以内 | 材料款  |
| 中山市时兴装饰有限公司   | 1,984.22  | 1.04       | 1 年以内 | 材料款  |
| 广州市雅玥园林工程有限公司 | 1,210.89  | 0.64       | 1 年以内 | 工程款  |

|             |           |       |       |     |
|-------------|-----------|-------|-------|-----|
| 中山市雅丰贸易有限公司 | 574.73    | 0.30  | 1 年以内 | 材料款 |
| 合计          | 58,961.18 | 30.96 |       |     |

表：截至 2019 年末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

| 单位名称           | 金额         | 占应付账款总额的比例 | 账龄    | 款项性质 |
|----------------|------------|------------|-------|------|
| 北海中信国安实业发展有限公司 | 92,495.47  | 26.84      | 1 年以内 | 土地款  |
| 广州振中建设有限公司     | 70,849.57  | 20.56      | 1 年以内 | 工程款  |
| 中建三局集团有限公司     | 8,298.25   | 2.41       | 1 年以内 | 工程款  |
| 中冶天工集团有限公司     | 7,795.62   | 2.26       | 1 年以内 | 工程款  |
| 广州市雅玥园林工程有限公司  | 3,850.36   | 1.12       | 1 年以内 | 工程款  |
| 合计             | 183,289.27 | 53.19      |       |      |

表：截至 2020 年 9 月末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

| 单位名称            | 金额         | 占应付账款总额的比例 | 账龄    | 款项性质 |
|-----------------|------------|------------|-------|------|
| 振中建设集团有限公司      | 368,956.76 | 69.31      | 1 年以内 | 工程款  |
| 中山市恒丰创建建筑工程有限公司 | 76,698.49  | 14.41      | 1 年以内 | 工程款  |
| 广州市雅丰建筑材料有限公司   | 36,776.59  | 6.91       | 1 年以内 | 工程款  |
| 云南国际信托有限公司      | 26,189.95  | 4.92       | 1 年以内 | 工程款  |
| 红阳建工集团有限公司      | 23,668.74  | 4.45       | 1 年以内 | 工程款  |
| 合计              | 532,290.53 | 100.00     |       |      |

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应付账款账龄情况如下表所示：

表：近三年及一期末发行人应付账款账龄情况

单位：万元、%

| 账龄    | 2020 年 9 月末  |        | 2019 年末    |        | 2018 年末    |        | 2017 年末    |        |
|-------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|       | 账面余额         | 占比     | 账面余额       | 占比     | 账面余额       | 占比     | 账面余额       | 占比     |
| 1 年以内 | 1,005,865.16 | 91.98  | 344,590.55 | 100.00 | 190,438.87 | 100.00 | 144,306.71 | 100.00 |
| 1-2 年 | 87,739.01    | 8.02   | -          | -      | -          | -      |            |        |
| 合计    | 1,093,604.17 | 100.00 | 344,590.55 | 100.00 | 190,438.87 | 100.00 | 144,306.71 | 100.00 |

### （3）预收款项

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预收款项分别为 121,766.15 万元、123,207.38 万元、418,458.99 万元和 1,871,418.24 万元，占各期末总负债的 4.47%、2.95%、8.59%和 18.12%。主要为预收房款。

发行人截至 2018 年末预收款项余额较 2017 年末增加 1,441.23 万元，增幅为 1.18%，增加幅度较小。发行人截至 2019 年末预收款项余额较 2018 年末增加 295,251.61 万元，增幅为 239.64%，主要系 2019 年新开盘项目增加、预收楼款增大所致。发行人截至 2020 年 9 月末预收款项余额较 2019 年末大幅增加，主要系发生资产重组及预售楼盘增加所致。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预收款项账龄情况如下表所示：

表：近三年及一期末发行人预收款项账龄情况

单位：万元、%

| 账龄    | 2020 年 9 月末  |        | 2019 年末    |        | 2018 年末    |        | 2017 年末    |        |
|-------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|       | 账面余额         | 占比     | 账面余额       | 占比     | 账面余额       | 占比     | 账面余额       | 占比     |
| 1 年以内 | 1,366,858.66 | 73.04  | 417,403.39 | 99.75  | 123,164.84 | 99.97  | 103,297.89 | 84.84  |
| 1-2 年 | 499,941.07   | 26.71  | 1,055.60   | 0.25   | 42.54      | 0.03   | 18,468.26  | 15.16  |
| 2-3 年 | 4,618.51     | 0.25   | -          | -      | -          | -      |            |        |
| 合计    | 1,871,418.24 | 100.00 | 418,458.99 | 100.00 | 123,207.38 | 100.00 | 121,766.15 | 100.00 |

#### （4） 应交税费

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应交税费分别为 367,616.47 万元、335,686.57 万元、326,941.53 万元和 826,440.47 万元，占各期末总负债的 13.51%、8.03%、6.71%和 8.00%，主要由增值税及企业所得税构成。

发行人截至 2018 年末应交税费较 2017 年末减少 31,929.90 万元，降幅为 8.69%。发行人截至 2019 年末应交税费较 2018 年末减少 8,745.04 万元，降幅为 2.61%。发行人截至 2020 年 9 月末应交税费较 2019 年末增加 499,498.94 万元，增幅为 152.78%，主要系应交土地增值税大幅增加所致。

表：近三年及一期末发行人应交税费构成情况

单位：万元

| 税种        | 2020 年 9 月末 | 2019 年末    | 2018 年末    | 2017 年末    |
|-----------|-------------|------------|------------|------------|
| 应交土地增值税   | 624,155.29  | 286,575.74 | 301,239.01 | 321,542.22 |
| 应交增值税     | 153,638.90  | 33,158.07  | 21,197.11  | 20,270.54  |
| 应交企业所得税   | 44,280.53   | 4,120.56   | 5,641.18   | 22,324.83  |
| 应交代扣企业所得税 | -           | -          | 4,000.00   | -          |
| 其他        | 4,365.74    | 3,087.16   | 3,609.27   | 3,478.88   |
| 合计        | 826,440.47  | 326,941.53 | 335,686.57 | 367,616.47 |

## （5）其他应付款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 1,257,398.77 万元、2,553,130.61 万元、2,656,952.03 万元和 3,856,945.51 万元，占各期末总负债的比例分别为 46.20%、61.09%、54.51%和 37.34%，占比较大，主要为应付关联方款项、应付少数股东借款等。

发行人截至 2018 年末其他应付款余额较 2017 年末增加 1,295,731.84 万元，增幅为 103.05%，增加幅度较大，主要系应付关联方款项大幅增加所致。发行人截至 2019 年末其他应付款余额较 2018 年末增加 103,821.42 万元，同比上升 4.07%。发行人截至 2020 年 9 月末其他应付款余额较 2019 年末增加 1,199,993.48 万元，同比上升 45.16%，主要系应付关联方以及应付第三方借款余额增加所致。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应付账款按性质构成情况如下：

表：近三年一期末发行人其他应付款构成

单位：万元、%

| 项目       | 2020 年 9 月末  |        | 2019 年末      |        | 2018 年末      |        | 2017 年末      |        |
|----------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|          | 账面余额         | 占比     | 账面余额         | 占比     | 账面余额         | 占比     | 账面余额         | 占比     |
| 应付关联方    | 2,802,263.49 | 72.65  | 2,374,837.95 | 89.38  | 2,215,472.16 | 86.77  | 1,194,252.07 | 94.98  |
| 应付少数股东借款 | 212,314.16   | 5.50   | 65,819.53    | 2.48   | 221,980.38   | 8.69   | 1,868.30     | 0.15   |
| 应付合作诚意金  | 19,788.31    | 0.51   | 135,002.39   | 5.08   | 44,200.00    | 1.73   | -            | -      |
| 应付第三方借款  | 630,368.94   | 16.34  | 49,489.04    | 1.86   | 27,548.69    | 1.08   | 27,538.80    | 2.19   |
| 应付利息     | 17,012.14    | 0.44   | 14,270.62    | 0.54   | 14,736.06    | 0.58   | 13,240.74    | 1.05   |
| 应付工程保证金  | 46,617.91    | 1.21   | 9,215.79     | 0.35   | 10,683.92    | 0.42   | 7,302.99     | 0.58   |
| 预提费用     | 18,912.65    | 0.49   | 5,318.57     | 0.20   | 4,407.71     | 0.17   | 8,435.08     | 0.67   |
| 应付股利     | 89,195.47    | 2.31   | -            | -      | -            | -      | -            | -      |
| 其他       | 20,472.45    | 0.53   | 2,998.13     | 0.11   | 14,101.69    | 0.55   | 4,760.79     | 0.38   |
| 合计       | 3,856,945.51 | 100.00 | 2,656,952.03 | 100.00 | 2,553,130.61 | 100.00 | 1,257,398.77 | 100.00 |

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应付款前五大情况如下：

表：截至 2017 年末发行人其他应付款前五大情况

单位：万元、%

| 债权单位名称               | 金额         | 占其他应付款比例 | 账期  | 款项性质 | 关联关系      |
|----------------------|------------|----------|-----|------|-----------|
| 河源雅居乐房地产开发有限公司       | 379,011.88 | 31.74    | 1 年 | 往来款  | 同一控制下关联往来 |
| 佛山市三水雅居乐雍景园房地产开发有限公司 | 158,183.83 | 13.25    | 1 年 | 往来款  | 同一控制下关联往来 |
| 辽宁雅居乐房地产开发有限公司       | 111,511.00 | 9.34     | 1 年 | 往来款  | 同一控制下关联往来 |
| 广州从化雅居乐房地产开发有限公司     | 102,699.62 | 8.60     | 1 年 | 往来款  | 同一控制下关联往来 |
| 广州花都雅居乐房地产开发有限公司     | 95,773.44  | 8.02     | 1 年 | 往来款  | 同一控制下关联往来 |
| 合计                   | 847,179.77 | -        | -   | -    | -         |

表：截至 2018 年末发行人其他应付款前五大情况

单位：万元、%

| 债权单位名称             | 金额           | 占其他应付款比例 | 账期    | 款项性质 | 关联关系      |
|--------------------|--------------|----------|-------|------|-----------|
| 雅居乐地产置业有限公司        | 766,915.46   | 30.04    | 2 年以上 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 河源市雅居乐房地产开发有限公司    | 309,247.96   | 12.11    | 2 年以上 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司  | 174,315.29   | 6.83     | 2 年以上 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司 | 143,551.23   | 5.62     | 2 年以上 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司   | 112,330.92   | 4.40     | 2 年以上 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 合计                 | 1,506,360.86 | 59.00    | -     | -    | -         |

表：截至 2019 年末发行人其他应付款前五大情况

单位：万元、%

| 债权单位名称            | 金额           | 占其他应付款比例 | 账期    | 款项性质 | 关联关系      |
|-------------------|--------------|----------|-------|------|-----------|
| 武汉长凯物业发展有限公司      | 378,202.76   | 14.23    | 1 年以内 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 河源市雅居乐房地产开发有限公司   | 319,636.77   | 12.03    | 2 年以上 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 雅居乐地产置业有限公司       | 256,985.98   | 9.67     | 2 年以上 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 辽宁雅居乐房地产开发有限公司    | 239,571.90   | 9.02     | 2 年以上 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司 | 224,128.98   | 8.44     | 2 年以上 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 合计                | 1,418,526.39 | 53.39    | -     | -    | -         |

表：截至 2020 年 9 月末发行人其他应付款前五大情况

单位：万元、%

| 债权单位名称            | 金额           | 占其他应付款比例 | 账期  | 款项性质 | 关联关系      |
|-------------------|--------------|----------|-----|------|-----------|
| 辽宁雅居乐房地产开发有限公司    | 258,336.59   | 6.70     | 1 年 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 南京滨江雅居乐房地产开发有限公司  | 246,229.77   | 6.38     | 1 年 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 上海雅恒房地产开发有限公司     | 199,831.77   | 5.18     | 1 年 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司 | 186,909.78   | 4.85     | 1 年 | 往来款  | 受同一控制的关联方 |
| 北海中信国安实业发展有限公司    | 151,563.48   | 3.93     | 1 年 | 往来款  | 第三方       |
| 合计                | 1,042,871.39 | 27.04    | -   | -    | -         |

## （6） 一年内到期的非流动负债

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 234,236.43 万元、318,922.80 万元、307,098.77 万元和 385,266.93 万元，占各期末总负债的 8.61%、7.63%、6.30%和 3.73%，主要由一年内到期的长期借款构成。

发行人截至 2018 年末一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加 84,686.37 万元，增幅为 36.15%，增加幅度较大，主要系部分长期借款划分为一年内到期的非流动负债所致。发行人截至 2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 11,824.03 万元，降幅为 3.71%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。发行人截至 2020 年 9 月末一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加约 78,168.16 万元，增幅为 25.45%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

表：截至 2017-2020 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债构成

单位：万元、%

| 项目         | 2020 年 9 月末 |        | 2019 年末    |        | 2018 年末    |        | 2017 年末    |        |
|------------|-------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|            | 账面余额        | 占比     | 账面余额       | 占比     | 账面余额       | 占比     | 账面余额       | 占比     |
| 一年内到期的长期借款 | 225,270.00  | 58.47  | 307,098.77 | 100.00 | 317,700.00 | 99.62  | 114,425.00 | 48.85  |
| 一年内到期的应付债券 | 159,996.93  | 41.53  | -          | -      | 1,222.80   | 0.38   | 119,811.43 | 51.15  |
| 合计         | 385,266.93  | 100.00 | 307,098.77 | 100.00 | 318,922.80 | 100.00 | 234,236.43 | 100.00 |

## 2、非流动负债分析

### （1） 长期借款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人长期借款分别为 354,595.21 万元、163,286.56 万元、519,247.63 万元和 1,924,272.25 万元，占各期末总负债的比例分别为 13.03%、3.91%、10.65%和 18.63%，占比较大且呈上升趋势。

发行人截至 2018 年末长期借款较 2017 年末减少 191,308.65 万元，降幅为 53.95%，下降幅度较大，主要系部分长期借款划分为一年内到期的非流动负债所致。发行人截至 2019 年末长期借款余额为较 2018 年末增加 355,961.07 万元，增幅为 218.00%，主要系新开发项目增加借款所致。发行人截至 2020 年 9 月末长期借款大幅增加，主要系当期新增子公司带来大额的长期借款所致。

表：截至 2017-2020 年 9 月末发行人长期借款结构

单位：万元、%

| 借款类别          | 2020 年 9 月末  | 2019 年末    | 2018 年末    | 2017 年末    |
|---------------|--------------|------------|------------|------------|
| 抵押借款          | 1,748,942.25 | 699,959.63 | 221,500.00 | 147,000.00 |
| 担保借款          | 110,000.00   | 19,946.00  | 105,486.56 | 105,395.21 |
| 质押借款          | 290,600.00   | 106,440.77 | 154,000.00 | 216,625.00 |
| 小计            | 2,149,542.25 | 826,346.39 | 480,986.56 | 469,020.21 |
| 减：一年内到期的非流动负债 | 225,270.00   | 307,098.77 | 317,700.00 | 114,425.00 |
| 合计            | 1,924,272.25 | 519,247.63 | 163,286.56 | 354,595.21 |

## （2）应付债券

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应付债券分别为 159,426.69 万元、158,760.16 万元、159,988.53 万元和 149,597.25 万元，占各期末总负债的比例分别为 5.86%、3.80%、3.28%和 1.45%，占比较小。

发行人截至 2018 年末应付债券余额较 2017 年末减少 666.53 万元，降幅为 0.42%。发行人截至 2019 年末应付债券余额为较 2018 年末增加 1,228.37 万元，增幅为 0.77%。截至 2020 年 9 月末，发行人应付债券余额为 149,597.25 万元，系 2020 年 7 月 9 日，发行人发行 15.00 亿元私募债“20 番雅 01”，债券期限 2 年。

2020 年 10 月 19 日，发行人发行 15.00 亿元私募债“20 番雅 02”，债券期限 2 年。

表：截至本募集说明书签署日发行人所发行公司债情况

| 序号 | 债券简称 | 发行日期 | 期限/年 | 到期日 | 剩余规模 | 债券品种 |
|----|------|------|------|-----|------|------|
|----|------|------|------|-----|------|------|

|   |                       |            |     |            | （亿元）  |       |
|---|-----------------------|------------|-----|------------|-------|-------|
| 1 | 16 番雅债 <sup>2</sup>   | 2016-01-11 | 3+2 | 2021-01-12 | 16.00 | 一般公司债 |
| 2 | 16 番雅 01 <sup>3</sup> | 2016-05-03 | 2+2 | 2020-05-03 | 0.00  | 私募债   |
| 3 | 20 番雅 01              | 2020-07-09 | 2   | 2022-07-13 | 15.00 | 私募债   |
| 4 | 20 番雅 02              | 2020-10-15 | 2   | 2022-10-19 | 15.00 | 私募债   |
|   | 合计                    | -          | -   | -          | 46.00 | -     |

### （三）所有者权益结构分析

表：近三年及一期末发行人所有者权益构成

单位：万元、%

| 项目           | 2020 年 9 月末  |        | 2019 年末    |        | 2018 年末    |        | 2017 年末    |        |
|--------------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|              | 金额           | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 实收资本         | 50,000.00    | 2.36   | 50,000.00  | 6.13   | 50,000.00  | 7.67   | 30,000.00  | 4.46   |
| 资本公积         | -            | -      | 2,863.30   | 0.35   | 144.94     | 0.02   | 32,995.04  | 4.91   |
| 其他综合收益       | 23,782.01    | 1.12   | 23,782.01  | 2.91   | 23,782.01  | 3.65   | -          | -      |
| 盈余公积         | 14,284.27    | 0.68   | 18,167.97  | 2.23   | 13,318.18  | 2.04   | 13,318.18  | 1.98   |
| 未分配利润        | 1,020,396.82 | 48.23  | 522,932.78 | 64.08  | 372,895.68 | 57.22  | 426,735.99 | 63.45  |
| 归属于母公司股东权益合计 | 1,108,463.09 | 52.40  | 617,746.06 | 75.70  | 460,140.81 | 70.61  | 503,049.22 | 74.80  |
| 少数股东权益       | 1,007,033.08 | 47.60  | 198,347.89 | 24.30  | 191,529.02 | 29.39  | 169,521.13 | 25.20  |
| 股东权益合计       | 2,115,496.17 | 100.00 | 816,093.96 | 100.00 | 651,669.83 | 100.00 | 672,570.35 | 100.00 |

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人所有者权益总额分别为 672,570.35 万元、651,669.83 万元、816,093.96 万元和 2,115,496.17 万元。

#### （1）实收资本

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人实收资本分别为 30,000.00 万元、50,000.00 万元、50,000.00 万元和 50,000.00 万元，占各期末所有者权益合计的比重分别为 4.46%、7.67%、6.13%和 2.36%。

#### （2）资本公积

<sup>2</sup> 截至本募集说明书签署日，16 番雅债已到期兑付。

<sup>3</sup> 截至报告期末，16 番雅 01 已到期兑付。

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资本公积分别为 32,995.04 万元、144.94 万元、2,863.30 万元和 0.00 万元，占各期末所有者权益合计的比重分别为 4.91%、0.02%、0.35%和 0.00%，截至 2019 年末资本公积相比 2018 年末增加 2,718.35 万元，增幅为 1875.50%，主要系子公司所有者权益变动所致。

### （3） 盈余公积

截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人盈余公积为 13,318.18 万元、13,318.18 万元、18,167.97 万元和 14,284.27 万元，占各期末所有者权益合计的比重分别为 1.98%、2.04%、2.23%和 0.68%。

### （4） 未分配利润

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人未分配利润余额分别为 426,735.99 万元、372,895.68 万元、522,932.78 万元和 1,020,396.82 万元，占各期末所有者权益合计的比重分别为 63.45%、57.22%、64.08%和 48.23%。

## （四）现金流量分析

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

| 项目                  | 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      | 1,798,868.40 | 697,174.34   | 554,101.56   | 470,180.64  |
| 收到其他与经营活动有关的现金      | 31,888.19    | 11,396.26    | 126,169.56   | 844.31      |
| 经营活动现金流入小计          | 1,830,756.60 | 708,570.60   | 680,271.12   | 471,024.95  |
| 购建商品、接收劳务支付的现金      | 1,309,421.54 | 1,080,314.41 | 1,232,684.52 | 509,228.32  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金     | 51,361.61    | 29,487.42    | 27,246.93    | 14,410.40   |
| 支付的各项税费             | 185,143.10   | 107,558.00   | 94,134.98    | 163,570.86  |
| 支付其他与经营活动有关的现金      | 218,038.17   | 50,053.87    | 29,729.03    | 48,341.47   |
| 经营活动现金流出小计          | 1,763,964.42 | 1,267,413.70 | 1,383,795.45 | 735,551.04  |
| 经营活动产生的现金流量净额       | 66,792.18    | -558,843.10  | -703,524.33  | -264,526.09 |
| 投资活动产生的现金流量：        |              |              |              |             |
| 取得投资收益所收到的现金        | -            | 2,043.76     | 1,209.17     | 2,467.54    |
| 收回投资所收到的现金          | -            | 2,407.05     | -            | -           |
| 处置固定资产收回的现金净额       | 73.01        | 17.30        | 24.22        | 7,151.71    |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 54,693.65    | -            | -            | -           |
| 收到其他与投资活动有关的现金      | 314,523.81   | 995,449.09   | 511,212.19   | 528,590.10  |

|                          |              |              |              |              |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 投资活动现金流入小计               | 369,290.46   | 999,917.19   | 512,445.58   | 538,209.35   |
| 投资支付的现金                  | 28,321.95    | 304,534.13   | 116,820.92   | 56,834.33    |
| 购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金 | 27,869.09    | 540.89       | 2,353.53     | 573.65       |
| 支付其他与投资活动有关的现金           | 1,167,909.49 | 591,647.96   | 1,233,593.18 | 638,051.30   |
| 投资活动现金流出小计               | 1,224,100.53 | 896,722.97   | 1,352,767.62 | 695,459.28   |
| 投资活动产生的现金流量净额            | -854,810.06  | 103,194.22   | -840,322.04  | -157,249.94  |
| 筹资活动产生的现金流量：             |              |              |              |              |
| 吸收投资收到的现金                | 41,541.24    | 6,014.33     | 6,434.47     | 5,000.00     |
| 发行债券收到的现金                | 150,000.00   | 1,222.80     | -            | -            |
| 取得借款收到的现金                | 1,307,754.32 | 575,746.56   | 388,968.00   | 486,435.33   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金           | 1,075,545.34 | 1,049,742.10 | 1,487,799.24 | 798,369.93   |
| 筹资活动现金流入小计               | 2,574,840.90 | 1,632,725.80 | 1,883,201.71 | 1,289,805.26 |
| 偿还债务支付的现金                | 1,167,399.98 | 445,771.96   | 223,715.08   | 52,207.62    |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金        | 130,470.74   | 79,653.35    | 127,909.18   | 95,503.98    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金           | 491,562.96   | 793,148.40   | 102,143.90   | 274,161.64   |
| 筹资活动现金流出小计               | 1,789,433.68 | 1,318,573.72 | 453,768.17   | 421,873.24   |
| 筹资活动产生的现金流量净额            | 785,407.23   | 314,152.08   | 1,429,433.55 | 867,932.02   |
| 现金及现金等价物净减少额             | -2,610.66    | -141,496.80  | -114,412.83  | 446,155.99   |
| 加：期初现金及现金等价物余额           | 596,083.35   | 444,224.42   | 558,637.25   | 112,481.26   |
| 期末现金及现金等价物余额             | 593,472.69   | 302,727.61   | 444,224.42   | 558,637.25   |

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为现金流出 264,526.09 万元、现金流出 703,524.33 万元、现金流出 558,843.10 万元和现金流入 66,792.18 万元。发行人 2018 年度经营活动产生的现金流量净额较 2017 年度降低 438,998.24 万元，下降幅度为 165.96%，主要系公司规模扩张、业务发展、支付土地款增所致。发行人 2019 年度经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少现金净流出 144,681.23 万元，减少幅度为 20.57%，主要系购建商品、接收劳务支付的现金减少所致。发行人 2020 年前三季度产生的经营活动现金流量净额为现金流入 66,792.18 万元，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为现金流出 157,249.94 万元、现金流出 840,322.04 万元、现金流入 103,194.22 万元和现金流出 854,810.06 万元。发行人 2018 年度投资活动产生的现金流量净额较 2017 年度减少 683,072.11 万元，减幅为 434.39%，主要系向关联方及少数股东提供的资金增加所致。发行人 2019 年度投资活

动产生的现金流量净额较 2018 年度增加现金净流入 943,516.26 万元，变动幅度为 112.28%，主要系收回向关联方提供的资金增加、向关联方及少数股东提供的资金减少所致。发行人 2020 年前三季度投资活动产生的现金流量净额为现金流出 854,810.06 万元，主要是由于投资活动现金流入减少所致。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为现金流入 867,932.02 万元、现金流入 1,429,433.55 万元、314,152.08 万元和 785,407.23 万元。发行人 2018 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年度增加 561,501.52 万元，增幅为 64.69%，主要系接受关联方提供的资金及接受少数股东借款所致。发行人 2019 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少现金净流入 1,115,281.47 万元，降幅为 78.02%，主要系接受关联方向本集团提供的资金减少、向关联方偿还的资金增加所致。发行人 2020 年前三季度筹资活动产生的现金流量净额为现金流入 785,407.23 万元，主要是由于发行债券和取得借款收到的现金增加所致。

#### （五）偿债能力分析

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表：近三年及一期末发行人主要偿债能力指标

| 指标               | 2020 年 9 月末 | 2019 年末    | 2018 年末   | 2017 年末   |
|------------------|-------------|------------|-----------|-----------|
| 资产负债率（%）         | 83.00       | 85.66      | 86.51     | 80.18     |
| 流动比率（倍）          | 1.31        | 1.00       | 1.01      | 1.25      |
| 速动比率（倍）          | 0.54        | 0.46       | 0.64      | 1.01      |
| EBITDA（万元）       | 217,922.24  | 198,138.31 | 35,106.16 | 85,316.35 |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | 1.96        | 2.50       | 0.59      | 2.10      |

近三年及一期末，公司的资产负债率分别为 80.18%、86.51%、85.66%和 83.00%；流动比率分别为 1.25、1.01、1.00 和 1.31；速动比率分别为 1.01、0.64、0.46 和 0.54。公司流动比率较高，资产主要集中在货币资金、应收账款、存货及其他应收款，资产流动性较好。

##### （1）流动比率及速动比率

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.25、1.01、1.00 和 1.31，速动比率分别为 1.01、0.64、0.46 和 0.54。最近三年，公司流动比率、速动比率整体呈下降趋势，2020 年前三季度有所提升。

## （2）资产负债率

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司的资产负债率分别为 80.18%、86.51%、85.66%和 83.00%，负债比率逐步下降。报告期内，公司扣除预收款项的资产负债率分别为 76.60%、83.96%、78.30%和 67.97%；公司流动负债中预收款项主要是已经签订商品房销售合同，但未达到收入确认条件的项目收取的客户房款，该款项在达到收入确认条件时将结转为营业收入，一般不会构成公司实际偿还债务的负担。本期债券发行后，募集资金将用于偿还短期有息负债，将有利于优化公司债务结构。

## （3）利息保障倍数

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.10、0.59、2.50 和 1.96，整体来看，发行人的 EBITDA 利息保障倍数较为平稳，能为公司未来的利息支付提供有效保障。

## （六）资产周转能力分析

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司主要营运能力指标如下表所示：

表：近三年及一期发行人主要营运能力指标

| 主要财务指标     | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------------|--------------|---------|---------|---------|
| 总资产周转率（次）  | 0.11         | 0.09    | 0.10    | 0.11    |
| 应收账款周转率（次） | 11.32        | 14.04   | 7.80    | 4.33    |
| 存货周转率（次）   | 0.15         | 0.12    | 0.17    | 0.22    |

近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为 4.33 次、7.80 次、14.04 次和 11.32 次，存货周转率分别为 0.22 次、0.17 次、0.12 次和 0.15 次，总资产周转率为 0.11 次、0.10 次、0.09 次和 0.11 次。2019 年公司的应收账款周转率上升，主要系应收账款波动下降。报告期内公司存货周转率呈下降趋势，主要系公司存货增加所致。

## （七）盈利能力分析

表：近三年及一期发行人盈利能力情况

| 指标      | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度    | 2018 年度   | 2017 年度   |
|---------|--------------|------------|-----------|-----------|
| 营业毛利率   | 20.50%       | 32.79%     | 38.01%    | 45.79%    |
| 销售净利率   | 15.60%       | 35.29%     | 5.32%     | 13.04%    |
| 总资产收益率  | 1.72%        | 3.01%      | 0.52%     | 1.47%     |
| 净资产收益率  | 10.62%       | 21.59%     | 3.24%     | 6.25%     |
| 净利润（万元） | 155,666.69   | 158,409.80 | 21,445.00 | 42,268.99 |

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司营业利润率分别为 45.79%、38.01%、32.79% 和 20.50%，主营业务利润率下降，主要系房地产业务营业利润率下降所致。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司的总资产收益率分别为 1.47%、0.52%、3.01% 和 1.72%；净资产收益率分别为 6.25%、3.24%、21.59% 和 10.62%；净利润分别为 42,268.99 万元、21,445.00 万元、158,409.80 万元和 155,666.69 万元。2019 年，公司总资产收益率、净资产收益率、净利润增幅较大，主要系营业收入增加、投资收益增加、资产减值损失转回、费用化利息减少所致。发行人 2018 年至 2019 年期间净利润大幅波动主要是由于 2018 年华大物流等项目周边市场价格下跌，公司 2018 年计提存货减值导致资产减值损失 7.62 亿元；2019 年由于发行人管理层变更华大物流项目开发及销售策略，且项目周边市场价格有所上升，公司转回存货跌价准备 7.07 亿元，计提其他项目存货减值损失 0.77 亿元，合计转回存货跌价准备 6.30 亿元。

## 1、收入、成本及毛利率分析

见本募集说明书“第六节 发行人基本情况 之 七 发行人主要业务情况”。

## 2、期间费用分析

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司期间费用情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人期间费用情况

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     |
| 营业收入   | 997,569.70   | 100.00 | 448,927.67 | 100.00 | 402,848.24 | 100.00 | 324,200.85 | 100.00 |
| 销售费用   | 74,168.31    | 7.43   | 39,248.67  | 8.74   | 21,931.08  | 5.44   | 13,750.08  | 5.13   |
| 管理费用   | 42,844.74    | 4.29   | 37,379.04  | 8.33   | 32,658.48  | 8.11   | 18,471.28  | 6.89   |
| 财务费用   | 6,001.70     | 0.60   | 3,430.84   | 0.76   | 3,598.46   | 0.89   | 26,597.32  | 9.92   |
| 期间费用合计 | 123,014.75   | 12.33  | 80,058.55  | 17.83  | 58,188.02  | 14.44  | 58,818.68  | 18.14  |

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司期间费用分别为 58,818.68 万元、58,188.02 万元、80,058.55 万元和 123,014.75 万元，占各期营业收入的比例分别为 18.14%、14.44%、17.83%和 12.33%，占比呈波动趋势。近三年及一期，公司的销售费用分别为 13,750.08 万元、21,931.08 万元、39,248.67 万元和 74,168.31 万元，呈上升趋势，主要系随着业务扩展，公司广告宣传费、中介机构费增加所致；管理费用分别为 18,471.28 万元、32,658.48 万元、37,379.04 万元和 42,844.74 万元；财务费用分别为 26,597.32 万元、3,598.46 万元、3,430.84 万元和 6,001.70 万元，占比较为稳定。

### 3、投资收益

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司的投资收益分别为 20,059.17 万元、39,941.11 万元、107,142.21 万元和 151,929.74 万元，主要来源于对合营联营公司的投资净收益以及第三方委托贷款利息收入。

近三年及一期公司投资收益明细如下：

表：近三年及一期发行人投资收益明细

单位：万元

| 项目                         | 2020 年 1-9 月 | 2019 年度    | 2018 年度   | 2017 年度   |
|----------------------------|--------------|------------|-----------|-----------|
| 按权益法分担或享有的被投资单位净收益/(损失)的份额 | 24,658.17    | 66,315.54  | 3,980.01  | 16,721.79 |
| 长期股权投资转让收益                 | 103,989.35   | 2,407.05   | 3,102.30  | -         |
| 委托贷款利息收入                   |              | -          | -         | -         |
| -关联方                       | 17,660.31    | 37,014.19  | 32,003.79 | 1,195.89  |
| -第三方                       | 5,591.95     | 1,396.05   | 316.00    | 2,141.49  |
| 银行理财产品利息收入                 | 29.95        | 9.39       | 539.01    | -         |
| 合计                         | 151,929.74   | 107,142.21 | 39,941.11 | 20,059.17 |

(1) 近三年按权益法分担或享有的被投资单位净收益/(损失)的份额：

单位：万元

| 合营企业           | 2019 年度   | 2018 年度   | 2017 年度   |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 威海雅蓝投资开发有限公司   | -5,079.79 | -759.06   |           |
| 广州利合房地产开发有限公司  | 33,290.64 | 11,704.22 | 54,645.43 |
| 广西富雅投资有限公司     | 19,324.84 | -3,798.14 | 28,531.94 |
| 中山市民森房地产开发有限公司 | 15,465.04 | -2,862.47 | 3,801.82  |
| 惠州市雅创房地产开发有限公司 | -23.47    | -         |           |

|                 |           |           |            |
|-----------------|-----------|-----------|------------|
| 佛山香颂置业有限公司      | -849.54   | -75.59    |            |
| 沈阳雅居乐企业管理咨询有限公司 | -164.25   | -         |            |
| 佛山中交房地产开发有限公司   | -1,334.43 | -242.73   |            |
| 佛山雅展房地产开发有限公司   | -697.31   | -1,046.23 | 8,814.03   |
| 郴州雅居乐房地产开发有限公司  | -418.63   | -57.80    |            |
| 济南雅隽房地产开发有限公司   | -548.64   | -317.70   |            |
| 济南隽盛房地产开发有限公司   | -635.67   | -378.58   |            |
| 广州雅景安房地产开发有限公司  | -28.20    | -         |            |
| 北京中港国际房地产开发有限公司 | 100.11    | -60.86    |            |
| 梅州中南昱晟房地产开发有限公司 | -298.25   | -104.85   |            |
| 广州众誉房地产开发有限公司   | -0.48     | -0.11     |            |
| 广州雅景房地产开发有限公司   | -5.25     | -6.46     | 1,015.99   |
| 联营企业            |           |           |            |
| 扬州雅居乐房地产开发有限公司  | -237.73   | -143.21   | 12,395.11  |
| 惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司 | 11,911.41 | 2,345.74  | 6,732.47   |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司   | -586.90   | -25.90    |            |
| 佛山市三水区擎美房地产有限公司 | -1,296.76 | -58.71    |            |
| 佛山昌重房地产开发有限公司   | -278.85   | -54.48    |            |
| 邯郸裕荣房地产开发有限公司   | -506.50   | -77.06    |            |
| 福州盛全房地产开发有限公司   | -738.91   | -         |            |
| 广州雅景房地产开发有限公司   | -46.96    | -         |            |
| 合计              | 66,315.54 | 3,980.01  | 115,936.80 |

（2）近三年委托贷款利息收入-关联方

单位：万元

| 关联方             | 2019 年度   | 2018 年度   | 2017 年度  |
|-----------------|-----------|-----------|----------|
| 河南雅景置业有限公司      | 11,173.12 | 7,067.61  |          |
| 河南雅福置业有限公司      | 9,434.10  | 8,471.06  |          |
| 佛山香颂置业有限公司      | 5,063.35  | 2,099.17  |          |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司   | 2,912.90  | 2,582.84  |          |
| 佛山中交房地产开发有限公司   | 2,737.02  | 4,198.28  |          |
| 佛山市三水区擎美房地产有限公司 | 2,345.85  | 878.42    |          |
| 佛山昌重房地产开发有限公司   | 1,382.34  | 4,711.31  |          |
| 重庆雅恒房地产开发有限公司   | 1,150.16  | 1,711.58  |          |
| 郴州雅居乐房地产开发有限公司  | 717.55    | 115.93    |          |
| 中山民森房地产开发有限公司   | 97.80     | 166.16    | 366.65   |
| 广州雅房地产开发有限公司    | -         | 1.44      |          |
| 佛山雅展房地产开发有限公司   | -         | -         | 829.25   |
| 合计              | 37,014.19 | 32,003.79 | 1,195.89 |

（3）最近一期长期股权投资转让收益

2020 年 1-9 月，发行人长期股权投资转让收益如下：

单位：万元

| 项目           | 2020 年 1-9 月 |
|--------------|--------------|
| 处置联营、合营公司    | 244.50       |
| 处置子公司        | 99,184.28    |
| 联营合营公司转子公司收益 | 4,560.57     |
| 合计           | 103,989.35   |

#### 4、营业外收入、营业外支出及其他收益

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司营业外收入分别为 686.04 万元、1,541.36 万元、1,581.94 万元和 3,153.03 万元。营业外收入主要由罚款收入、拆迁补偿款及违约赔偿构成。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司营业外支出分别为 2,414.40 万元、2,148.23 万元、939.79 万元和 6,566.68 万元。营业外支出主要由罚款及税收滞纳金、捐赠支出、赔偿金等构成。

#### 五、有息债务情况

截至 2020 年 9 月末，发行人全部有息债务合计 2,519,136.43 万元，占总负债的比例为 24.39%，其中短期借款 60,000.00 万元，一年内到期的非流动负债 385,266.93 万元，长期借款 1,924,272.25 万元，应付债券 149,597.25 万元。

截至2017-2019年末及2020年9月末，发行人有息负债构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人有息负债构成情况

单位：万元

| 项目          | 2020 年 9 月末  | 2019 年末      | 2018 年末    | 2017 年末    |
|-------------|--------------|--------------|------------|------------|
| 短期借款        | 60,000.00    | 97,500.00    | 311,668.00 | 38,570.00  |
| 一年内到期的非流动负债 | 385,266.93   | 307,098.77   | 318,922.80 | 234,236.43 |
| 长期借款        | 1,924,272.25 | 519,247.63   | 163,286.56 | 354,595.21 |
| 应付债券        | 149,597.25   | 159,988.53   | 158,760.16 | 159,426.69 |
| 合计          | 2,519,136.43 | 1,093,834.93 | 987,637.52 | 786,828.33 |

#### （一）最近一期末有息债务到期分布情况

单位：亿元

| 项目 | 1 年以内（含 1 年） | 1-2 年（含 2 年） | 2-3 年（含 3 年） | 3 年以上 |
|----|--------------|--------------|--------------|-------|
|----|--------------|--------------|--------------|-------|

|        | 金额    | 占比  | 金额     | 占比  | 金额    | 占比  | 金额    | 占比  |
|--------|-------|-----|--------|-----|-------|-----|-------|-----|
| 银行贷款   | 22.53 | 13% | 45.21  | 26% | 60.74 | 35% | 46.20 | 26% |
| 其中质押贷款 | 3.96  | 2%  | -      | -   | 4.50  | 3%  | 20.60 | 12% |
| 其中抵押贷款 | 18.57 | 11% | 45.21  | 26% | 53.24 | 30% | 25.60 | 15% |
| 其中担保贷款 | -     | -   | -      | -   | 3.00  | 2%  | -     | -   |
| 债券融资   | 16.00 | 52% | 14.96  | 48% | -     | -   | -     | -   |
| 其中担保债券 | 16.00 | 52% | 14.96  | 48% | -     | -   | -     | -   |
| 信托融资   | 6.00  | 13% | 40.28  | 87% | -     | -   | -     | -   |
| 其中担保融资 | -     | -   | 8.00   | 17% | -     | -   | -     | -   |
| 其中抵押融资 | 6.00  | 13% | 32.28  | 70% | -     | -   | -     | -   |
| 合计     | 44.53 | 18% | 100.45 | 40% | 60.74 | 24% | 46.20 | 18% |

## （二）最近一期末存续的债券情况

截至 2020 年 9 月末，发行人存续期债券有公司债券及购房尾款 ABS，具体情况如下：

表：截至2020年9月末发行人存续期债券情况

单位：亿元

| 序号 | 债券简称                | 发行日期      | 到期日       | 债券期限 | 发行规模  | 发行利率  | 余额    |
|----|---------------------|-----------|-----------|------|-------|-------|-------|
| 1  | 16 番雅债 <sup>4</sup> | 2019/1/12 | 2021/1/12 | 3+2  | 16.00 | 6.95% | 16.00 |
| 2  | 20 番雅 01            | 2020/7/9  | 2022/7/13 | 2    | 15.00 | 6.20% | 15.00 |

## 六、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

以 2020 年 9 月末资产负债表数据为基数，本次 14.50 亿债券发行对发行人合并报表资产负债结构的影响如下表：

表：本次债券发行对发行人合并报表资产负债结构的影响

单位：万元、%

| 项目    | 债券发行前         | 债券发行后（模拟）     | 模拟变动额       |
|-------|---------------|---------------|-------------|
| 流动资产  | 10,615,603.63 | 10,615,603.63 | -           |
| 非流动资产 | 1,830,205.14  | 1,830,205.14  | -           |
| 资产总计  | 12,445,808.77 | 12,445,808.77 | -           |
| 流动负债  | 8,119,727.12  | 7,974,727.12  | -145,000.00 |

<sup>4</sup> 截至本募集说明书签署日，16 番雅债已到期兑付。

|         |               |               |            |
|---------|---------------|---------------|------------|
| 非流动负债   | 2,210,585.48  | 2,355,585.48  | 145,000.00 |
| 负债总计    | 10,330,312.60 | 10,330,312.60 | -          |
| 资产负债率   | 83.00         | 83.00         |            |
| 流动比率（倍） | 1.31          | 1.33          |            |

本次债券发行后发行人资产负债率保持不变，流动比率有所改善。

## 七、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

截至 2020 年 9 月末，发行人受限的资产主要为货币资金和存货，总计 2,920,825.13 万元，占总资产比例为 23.47%。受限资产明细情况如下：

### 1、受限货币资金

表：截至 2020 年 9 月末发行人货币资金受限资产情况

单位：万元

| 项目         | 账面价值       |
|------------|------------|
| 受监控的物业预售资金 | 287,927.49 |
| 工程保证金      | 13,661.20  |
| 借款质押保证金    | 18,611.27  |
| 合计         | 320,199.97 |

### 2、受限存货

表：截至 2020 年 9 月末发行人存货受限资产情况

单位：万元

| 抵押人             | 抵押资产                                                                                                  | 账面价值       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 南通雅新房地产开发有限公司   | 南通市不动产权 0054528 号                                                                                     | 48,579.00  |
| 浙江祥雅房地产开发有限公司   | 浙（2018）湖州市不动产权第 0089313 号                                                                             | 104,900.00 |
| 昆山雅居乐房地产开发有限公司  | 苏（2019）昆山市不动产权第 3073315 号                                                                             | 126,359.37 |
| 常州雅劲房地产开发有限公司   | 苏（2018）常州市不动产权第 0002898 号                                                                             | 213,000.00 |
| 苏州雅居乐置业有限公司     | 苏（2020）常州市不动产权第 0011598 号                                                                             | 93,700.00  |
| 中山雅居乐雍景园房地产有限公司 | 中府国用（2012）第 2000347 号                                                                                 | 5,231.11   |
| 中山市雅耀房地产投资有限公司  | 中府国用（2015）第 1500406 号                                                                                 | 160,318.35 |
| 中山君汇投资发展有限公司    | 中山市火炬开发区康乐大道 55 号澜溪洋岛 9 栋、10 栋、13 栋、14 栋的 1-17 楼；3 栋 3-17 楼、1-5 卡；4 栋 3-17 楼、6--9 卡；5 栋 3-17 楼、9-13 卡 | 104,696.00 |
| 台山市万泰置业有限公司     | 粤，产权 0034425 号                                                                                        | 23,259.45  |
| 台山市雅晟房地产开发有限公司  | 粤（2019）台山市不动产权第 0021329 号                                                                             | 24,331.93  |
| 中山市雍雅房地产开发有限公司  | 粤（2018）中山市不动产权第 0145788、0105190 号                                                                     | 35,481.15  |
| 江门市雅新房地产开发有限公司  | 粤（2019）江门市不动产权第 2042506 号                                                                             | 50,622.64  |
| 中山市雅轩房地产开发有限公司  | 粤（2019）中山市不动产权第 0367497 号                                                                             | 66,248.12  |

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书

|                |                                                                                                      |            |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 中山市世光创建置业有限公司  | 粤（2016）中山市不动产权第 0118648 号                                                                            | 122,478.66 |
| 中山市文华房地产有限公司   | 中府国用（2009）第 313139-3105741 号                                                                         | 34,680.97  |
| 中山市雅景房地产开发有限公司 | 东风镇穗成村沙岛项目 5 宗土地使用权（粤（2017）<br>中山市不动产权第 0041780 号，第 0041793 号，第<br>0041823 号，0041843 号，第 0041993 号）  | 125,558.99 |
| 台山市雅晟房地产开发有限公司 | 粤（2018）台山市不动产权第 0013019 号                                                                            | 44,363.11  |
| 中山市海德房地产开发有限公司 | 粤（2016）中山市不动产权第 0135060 号                                                                            | 156,816.79 |
| 邯郸邯雅房地产开发有限公司  | 冀（2018）邯郸市不动产权第 0081888 号                                                                            | 11,000.00  |
| 天津市雅泽房地产开发有限公司 | 津（2019）天津海河教育区不动产权第 1000501 号、<br>2019 教园建证 0001 号                                                   | 80,340.00  |
| 天津市天富房地产开发有限公司 | 津（2020）滨海新区中新天津生态城不动产权第<br>1000941 号                                                                 | 530.81     |
| 天津市天富房地产开发有限公司 | 津（2020）滨海新区中新天津生态城不动产权第<br>1000945 号                                                                 | 366.94     |
| 天津市天富房地产开发有限公司 | 津（2020）滨海新区中新天津生态城不动产权第<br>1000946 号                                                                 | 283.16     |
| 天津市天富房地产开发有限公司 | 津（2020）滨海新区中新天津生态城不动产权第<br>1000947 号                                                                 | 469.53     |
| 天津市天富房地产开发有限公司 | 津（2020）滨海新区中新天津生态城不动产权第<br>1000948 号                                                                 | 484.45     |
| 天津市天富房地产开发有限公司 | 津（2020）滨海新区中新天津生态城不动产权第<br>1000949 号                                                                 | 679.74     |
| 天津雅逸房地产开发有限公司  | 津（2020）宝坻区不动产权第 1018773 号                                                                            | 48,724.38  |
| 天津雅逸房地产开发有限公司  | 津（2020）宝坻区不动产权第 1018771 号                                                                            | 28,442.65  |
| 北京雅晟房地产开发有限公司  | 京(2020)开不动产证明第 0002240 号                                                                             | 290,981.16 |
| 天津市天富房地产开发有限公司 | 津（2020）滨海新区中新天津生态城不动产权第<br>1000941 号                                                                 | 276.63     |
| 宁乡雅居乐旅游发展有限公司  | 732 号、湘（2019）宁乡市不动产证明第 0019743<br>号、742 号、732 号、739 号、738 号、7327 号、736<br>号、745 号、734 号、733 号、740 号、 | 33,670.04  |
| 镇江雅润房地产开发有限公司  | 苏（2017）镇江市不动产权第 0089381 号                                                                            | 20,000.00  |
| 湖南亚乐房地产开发有限公司  | 湘（2020）长沙县不动产证明第 0028565 号、湘<br>（2020）长沙县不动产证明第 0028186 号                                            | 11,469.95  |
| 襄阳雅乐源房地产开发有限公司 | 鄂（2019）襄阳市不动产权第 0016024、0016025、<br>0016028、0016031、0016032 号                                        | 52,619.00  |
| 荆州雅乐源房地产开发有限公司 | 荆州市不动产权第 0038281 号                                                                                   | 3,432.51   |
| 广州雅悦房地产开发有限公司  | 粤（2017）广州市不动产权第 00217572 号                                                                           | 242,064.08 |
| 厦门雅深房地产开发有限公司  | 闽（2018）厦门市不动产权第 5002339 号                                                                            | 36,348.89  |
| 惠州市仲元实业有限公司    | 粤（2019）惠州市不动产权第 5017293 号 1                                                                          | 46,801.29  |
| 清远雅建房地产开发有限公司  | 粤（2018）清远市不动产权第 0091761 号                                                                            | 37,636.20  |
| 肇庆市雅恒房地产开发有限公司 | 粤（2020）肇庆鼎湖不动产权第 0000786 号                                                                           | 39,162.66  |

|            |                           |              |
|------------|---------------------------|--------------|
| 福建盈祺置业有限公司 | 闽（2018）漳浦县不动产权第 0010163 号 | 32,648.85    |
| 福建盈祺置业有限公司 | 闽（2018）漳浦县不动产权第 0010162 号 | 41,566.59    |
| 合计         |                           | 2,600,625.16 |

## 八、其他重要事项

### （一）对外担保

截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保共计 2,478,342.920 万元，占总资产比例为 19.91%。

表：截至 2020 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

| 项目           | 对外担保余额       |
|--------------|--------------|
| 为买家提供按揭融资的担保 | 2,141,255.50 |
| 为关联方借款提供的担保  | 337,087.40   |
| 合计           | 2,478,342.90 |

#### （1）为买家提供按揭融资的担保

发行人按相关规定为公司物业单位若干买家的银行融资提供担保。该等担保在下列较早者终止：(i) 出具房屋产权证，此证一般平均在担保登记完成后两至三年内出具；或 (ii) 物业买家按揭贷款支付完毕时。根据担保条款，在担保期间，若该等买家拖欠按揭还款时，发行人须向银行偿还买家拖欠的按揭本金连同应计利息及罚金。在支付本息和罚金后，发行人有权接收相关按揭物业的法定业权。

该类担保合约在生效日的公允价值较小，而且一旦买家未能支付按揭款，相关房产的可变现净值足以弥补尚未支付的贷款本金、累计利息和罚金，因此无需在财务报表中为该担保提取准备。

#### （2）关联担保情况

表：截至 2019 年末及 2020 年 9 月末发行人关联担保情况

单位：万元

|               | 2019 年末   | 2020 年 9 月末 |
|---------------|-----------|-------------|
| 合营企业          |           |             |
| 佛山香颂置业有限公司    | 64,234.17 | 64,000.00   |
| 佛山中交房地产开发有限公司 | 61,638.85 | 77,450.00   |

|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
| 济南隽盛房地产开发有限公司  | 50,000.00  | -          |
| 海门市信雅房地产开发有限公司 | -          | 25,000.00  |
| 联营企业           |            |            |
| 佛山雅旭房地产开发有限公司  | 23,100.00  | 25,997.40  |
| 其他关联方          |            |            |
| 佛山雅顺房地产开发有限公司  | 92,000.00  | 85,000.00  |
| 雅居乐集团控股有限公司    | 175,000.00 | 59,640.00  |
| 合计             | 465,973.02 | 337,087.40 |

## （二）未决诉讼

根据发行人的说明、确认并经律师适当核查，报告期内，发行人及其子公司标的额超过5,000万元或占发行人最近一期经审计净资产（以合并报表中所有者权益合计金额计算）绝对值5%以上的重大未决诉讼、仲裁如下：

| 序号 | 原告             | 被告             | 纠纷类型   | 主要诉求                     | 案件进展                                                  |
|----|----------------|----------------|--------|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1  | 中山市玉峰房地产发展有限公司 | 中山市雅景房地产开发有限公司 | 股权转让纠纷 | 要求被告支付剩余股权转让价款1亿元及延期履行利息 | 2020年9月30日一审判决被告支付股权转让款1亿元及延期履行利息；原告、被告均已提起上诉，二审正在审理中 |

根据发行人的说明、确认并经律师适当核查，报告期内，发行人及其子公司受到的处罚金额在100万元以上的重大行政处罚如下：

| 处罚时间             | 处罚决定书文号         | 处罚机关        | 被处罚方          | 处罚事由                 | 处罚内容                       |
|------------------|-----------------|-------------|---------------|----------------------|----------------------------|
| 2019 年 12 月 10 日 | 宁住建罚决[2019]77 号 | 宁乡市住房和城乡建设局 | 宁乡雅居乐旅游发展有限公司 | 7 栋低层住宅未取得土地使用权证擅自预售 | 没收违法所得 246 万元，罚款 341,043 元 |

对于上述行政处罚，宁乡雅居乐旅游发展有限公司已缴纳了相应的罚款并缴付了全部违法所得款项。上述行政处罚不会对本期债券发行造成重大不利影响或构成实质性法律障碍。

## （三）重大承诺事项

### （1）经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，发行人未来最低应支付租金汇总如下：

单位：万元

| 时间   | 2019 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|
| 一年以内 | 2,163.81         |
| 一到两年 | 398.27           |
| 两到三年 | 175.85           |
| 三年以上 | 23.56            |
| 合计   | 2,761.48         |

## （2）资本性支出承诺事项

以下为发行人于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

单位：万元

| 时间   | 2019 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|
| 物业开发 | 227,323.58       |
| 购置土地 | 233,649.10       |
| 合计   | 460,972.68       |

## （四）资产负债表日后重大股权出售

### 1、对外出售资产概述

2020 年 12 月 24 日，根据发行人与本次债券担保人、发行人控股股东雅居乐控股若干附属公司与中国平安保险（集团）股份有限公司（股票代码：601318）（以下简称“平安”）若干附属公司订立的合作备忘录 / 合作协议（以下简称“合作文据”），平安将入股雅居乐集团位于海南、中山、扬州、清远、天津、郑州、惠州等地的 7 个住宅和产业小镇项目，并将支付约人民币 70.51 亿元作为收购股权或贷款的诚意金。

根据合作文据，发行人合并范围内的中山市海德房地产开发有限公司、广东新美居房地产发展有限公司、天津雅逸房地产开发有限公司、惠州市仲元实业有限公司四家子公司将会有部分股权转让给平安 3 家间接非全资附属公司，分别为深圳安创投资管理有限公司、桐乡市安豪投资管理有限公司及深圳市盛钧投资管理有限公司。

### 2、交易情况

#### （1）中山市海德房地产开发有限公司相关交易

中山市海德房地产开发有限公司成立于 2003 年 10 月 21 日。2020 年 12 月 21 日，发行人并表范围的子公司中山市雅景房地产开发有限公司（以下简称中山雅景）、深

圳市盛钧投资管理有限公司、中山市海德房地产开发有限公司签订合作备忘录，约定广州凯雅世投资合伙企业（有限合伙）将向中山雅景转让其于中山市海德房地产开发有限公司之 50% 股权，其后由中山雅景将该股权转让予投资者深圳市盛钧投资管理有限公司。深圳市盛钧投资管理有限公司就收购中山市海德房地产开发有限公司 50% 的股权向中山市雅景房地产开发有限公司分两期共支付总金额 1,561,886,100 元作为诚意金。拟于 2021 年 1 月 31 日前签订合作协议，并于 2021 年 2 月 10 日前完成相关转让手续。

#### （2）广东新美居房地产发展有限公司相关交易

广东新美居房地产发展有限公司成立于 2006 年 8 月 11 日。2020 年 12 月 24 日，发行人、深圳安创投资管理有限公司、广东新美居房地产发展有限公司签订合作备忘录，约定深圳安创投资管理有限公司向发行人支付人民币 900,130,000 元作为诚意金，用于收购广东新美居房地产发展有限公司之 49% 股权，深圳安创投资管理有限公司就收购广东新美居房地产发展有限公司 49% 的股权向本公司支付 900,130,000 元作为诚意金。拟于 2021 年 2 月 28 日前签订合作协议，并于 2021 年 3 月 31 日前完成相关转让手续。

#### （3）天津雅逸房地产开发有限公司相关交易

天津雅逸房地产开发有限公司成立于 2017 年 12 月 6 日。2020 年 12 月 24 日，发行人并表范围的子公司山东雅齐房地产开发有限公司（以下简称山东雅齐）、桐乡市安豪投资管理有限公司、天津雅逸房地产开发有限公司签订合作协议，山东雅齐须向桐乡市安豪投资管理有限公司出售天津雅逸房地产开发有限公司之 47% 股权，连同与天津雅逸房地产开发有限公司于 2020 年 10 月 31 日之 47% 股权有关之股东贷款之一切权利、业权及权益。桐乡市安豪投资管理有限公司就收购天津雅逸房地产开发有限公司 47% 的股权向山东雅齐房地产开发有限公司支付 1,690,000,000 元作为诚意金。现已签订协议，拟于 2021 年 1 月 22 日前协商确定最终交易价格。

#### （4）惠州市仲元实业有限公司相关交易

惠州市仲元实业有限公司成立于 2009 年 12 月 23 日。2020 年 12 月 24 日，发行人并表范围的子公司深圳市雅生实业有限公司（以下简称深圳雅生）、深圳市盛钧投资管理有限公司签订合作备忘录，约定深圳雅生须向深圳市盛钧投资管理有限公司转让其于惠州市仲元实业有限公司之 49% 股权，连同与惠州市仲元实业有限公司之 49% 股权有关之股东贷款之一切权利、业权及权益，且深圳雅生与惠州市仲元实业有限公司

须透过惠州市仲元实业有限公司按协议比例 21%：49%享有惠州市仲元实业有限公司之权利及权益。深圳市盛钧投资管理有限公司就收购惠州市仲元实业有限公司 49%的股权向深圳市雅生实业有限公司支付 384,999,940.15 元作为诚意金。拟于 2021 年 1 月 31 日前签订合作协议，并于 2021 年 3 月 31 日前完成相关转让手续。

## 第八节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金数额

本次债券发行经于 2020 年 11 月 24 日召开的发行人董事会审议通过，并获得公司股东于 2020 年 11 月 24 日出具的《勇富集团有限公司关于同意<广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2020 年公开发行公司债券方案的议案>的批复》同意，并经中国证监会“证监许可[2021]904 号”核准，本次公司债券发行总额不超过人民币 70.00 亿元（含 70.00 亿元），采取分期发行，本期为该核准批复下第一期发行，发行规模为不超过 14.50 亿元（含 14.50 亿元）

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金金额不超过人民币 14.50 亿元（含 14.50 亿元），扣除发行费用后，拟用于偿还发行人到期的公司债券“16 番雅债”本金，具体情况如下：

| 债务内容   | 债务本金<br>(亿元) | 债务成本<br>(%) | 利息费用<br>(亿元) | 本次拟偿还金<br>额(亿元) | 起息日       | 行权日 | 到期日       |
|--------|--------------|-------------|--------------|-----------------|-----------|-----|-----------|
| 16 番雅债 | 16.00        | 6.95        | 1.11         | 14.50           | 2016-1-12 | -   | 2021-1-12 |

因“16 番雅债”到期时间早于本期债券的发行时间，公司已经自筹资金偿还到期债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将以募集资金置换已使用自筹资金。

### 三、本次债券募集资金专项账户管理安排

发行人将在本期债券募集资金到账前设立资金监管账户，该账户专项用于本次公司债券募集资金的接收、使用及未来本息兑付，独立于公司其他账户。

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》，受托管理人将在募集资金到位前与公司以及存放募集资金的银行订立监管协议。由债券受托管理人与募集资金监管银行共同监督募集资金的使用情况。

### 四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次发行公司债券募集资金运用对本公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

#### （一）公司负债结构将有所改善

以2020年9月30日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司负债结构会有所改善，合并财务报表的流动比率将上升，资产负债率将保持不变。

## （二）有利于降低公司融资成本

公司目前主要通过银行贷款融资，随着国家宏观经济调控、信贷政策的调整，未来公司持续通过上述融资手段融资存在一定困难，长期来看，现较低的财务成本较难维系。

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，同时考虑到雅居乐集团控股有限公司为本次债券提供了担保，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本次债券发行时，利率水平会低于境内同期限人民币贷款利率。

综上，本次债券发行完毕后，有利于提高公司直接融资比例，拓宽融资渠道，改善融资结构，降低融资成本。

## 五、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺本次发行公司债券募集资金不用于房地产开发业务或转借他人。如发行人在债券存续期内违背上述承诺，给本次公司债券的投资者造成损失的，发行人将自愿依法承担由此产生的赔偿责任。

## 第九节 债券持有人会议

投资者通过认购或其他合法方式持有本次公司债券，视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时是，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人可通过债券持有人会议维护自身的利益；债券持有人可依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则的主要条款

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

#### （一）债券持有人会议的权利范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

##### 1、拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

4、发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5、发行人提出重大债务重组方案的；

6、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或

合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

2、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【3】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3、受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

### （三）债券持有人会议议案的提出与修改

1、提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2、召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的

机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3、受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

4、债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

5、召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

6、提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

#### （四）债券持有人会议的通知、变更及取消

1、召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

2、根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3、召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

4、债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

5、召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

6、已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时

间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

7、债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

8、因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## （五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3、本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4、拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

5、资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6、债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

#### （六）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同

意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### （七）债券持有人会议决议的生效

1、债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一 且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

2、除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

7、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

8、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

9、按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

10、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 第十节 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《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请申万宏源证券有限公司作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

债券持有人认购本期债券视作同意申万宏源证券有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

### 一、债券受托管理人

根据发行人与申万宏源证券有限公司签署的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），申万宏源证券有限公司受聘担任本期债券的债券受托管理人。

申万宏源证券有限公司是由新中国第一家股份制证券公司——申银万国证券股份有限公司与国内资本市场第一家上市证券公司——宏源证券股份有限公司，是国内规模最大、经营范围最宽、机构分布最广的证券公司之一。本期债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系人：万辰星

电话：021-33389706

传真：021-33389706

### 二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

## （一）债券受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，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、本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、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，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。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在五个工作日内书面或邮件通知债券受托管理人，并根据债券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）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）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

（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）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，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；

（16）发行人提出债务重组方案的；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券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。

5、发行人应当协助债券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期债券持有人名册，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、发行人应采取有效措施，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。

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。

发行人应当配合受托管理人对发行人进行定期或不定期风险排查，并在发行人可能产生流动性问题、信用风险等情况时，配合受托管理人开展专项排查工作。

预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人追加担保或履行其他偿债保障措施而产生的费用、受托管理人申请财产保全措施而产生的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用）均应由发行人承担。申请财产保全措施如需按照法院要求提供相应担保的，申请人可以选择的提供方式包括但不限于：

- （1）申请人提供信用担保、物的担保或现金担保；
- （2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；
- （3）专业担保公司提供信用担保。

其中，上述各项中提供信用担保的方式，包括但不限于出具独立保函。

本条上两款所述的其他偿债保障措施，包括但不限于：在符合法律、法规和规则的前提下，发行人：

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

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

前款规定的后续偿债措施包括但不限于：

- （1）立即部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信主体或者其他主体代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用（如有）。

13、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）债券受托管理人职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。受托管理人应当在募集资金到位前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本期债券存续期内，受托管理人应当至少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《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过中国证监会指定信息披露媒体公告的方式或法律、法规和规则允许的其他方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每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《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。受托管理人有权根据监管要求对发行人进行定期或不定期风险排查，并在发行人可能产生流动性问题、信用风险等情况时，开展专项排查。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、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。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对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。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

#### （四）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，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）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；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

（6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）发生《债券受托管理协议》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；

（9）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，或出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### （五）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人可能因开展各类业务活动、与发行人之间存在债权债务等情形，而与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

为防范相关利益冲突风险，受托管理人应根据法律、法规和规则的规定，建立相应信息隔离墙制度。

受托管理人采取信息隔离墙等措施，仍难以避免利益冲突的，应当对实际存在的和潜在的利益冲突进行充分披露。披露仍难以有效处理利益冲突的，受托管理人应当对存在利益冲突的相关业务活动采取限制措施（包括但不限于受托管理人依法单方面解除《债券受托管理协议》）。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、如发行人或受托管理人违反利益冲突防范机制，根据《债券受托管理协议》第十条约定承担相应违约责任。

#### （六）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自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，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## （八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

## （九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件构成本期债券项下的违约事件：

（1）发行人未能按期足额偿付本期债券的应付本金或利息（含回售款、分期偿还款、赎回款、提前偿还款等，如有）；

（2）发行人违反法律、法规和规则的规定或募集说明书的约定，改变本期债券募集资金的用途；

（3）发行人违反法律、法规和规则规定的义务或者募集说明书或《债券受托管理协议》项下的任何声明、保证、承诺或任何其他约定的义务（上述本条第（一）、（二）项所述违约情形除外），并且经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个自然日仍未得到完全纠正；

（4）在债券存续期间，发行人发生解散、注销、吊销、撤销、关闭、停业、清算、破产、重整、被法定有权机关决定整顿、托管、接管、行政重组或者已经开始与上述情形相关的诉讼、仲裁或其他程序；

（5）在债券存续期间，出现发行人能否按期足额偿还本期债券本息存在重大不确定性，或者对本期债券的按期足额还本付息产生重大不利影响的其他情形。

如本期债券分期发行的，则只要本期债券中任何一期债券出现上列任何一项情形，即构成本期债券的所有各期债券项下的违约事件。

3、如果发生本期债券项下的违约事件，任一本期未偿还债券持有人都有权要求发行人立即提前偿还其持有的部分或全部未偿还的本期债券的本金和相应利息，并追究发行人违约责任；受托管理人也可根据债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式收回本期未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务，并追究发行人违约责任。

4、若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的应用文件或公开募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行与上市相关的任何法律、法规和规则规定，或因受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务，从而导致受托管理人遭受任何直接或间接损失、责任和费用（包括但不限于律师费用、诉讼费用、仲裁费用、公证费用、他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔等），受托管理人有权依据法律、法规和规则、募集说明书以及《债券受托管理协议》之规定追究发行人的违约责任。

5、发行人如果注意到任何可能引起《债券受托管理协议》中所述的索赔的情况，应立即通知受托管理人。

6、因受托管理人故意或者重大过失产生的任何行为（包括不作为）而导致发行人的利益受到损失的，发行人有权要求受托管理人赔偿损失。

7、受托管理人无需就任何其他实体（包括但不限于主承销商）与《债券受托管理协议》有关的作为或不作为，对发行人承担责任。

8、受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会、协会、交易所、中国证券登记结算有限责任公司、法院、仲裁机构或调解组织等，因本期债券的相关事宜拟对受托管理人或受托管理人代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

9、作为本期债券的债券受托管理人，受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除《债券受托管理协议》中约定的义务外，受托管理人不对本期债券募集资金的使用情况及发行人按照《债券受托管理协议》及募集说明书的履行/承担相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本期债券有关的任何声明负责。上述免责声明不影响主承销商应当承担的责任。

## 第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及《公开发行公司债券备案管理办法》等有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：

  
张海明

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

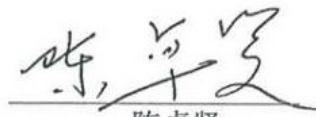
2021年3月31日



## 发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人及全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事长（签字）：

  
陈卓贤

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

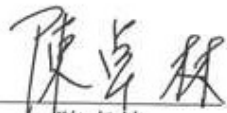


2021年3月31日

## 发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人及全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事（签字）：

  
陈卓林

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司



2021 年 3 月 31 日

## 发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人及全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事（签字）：

  
陆倩芳

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

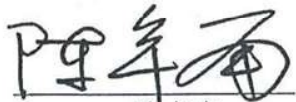


2021年 3月31日

## 发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人及全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事（签字）：

  
陈卓南

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

有限公司

2021年3月31日

## 发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人及全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

  
张海明

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
有限公司

2021年3月31日

## 发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人及全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

  
罗明亮

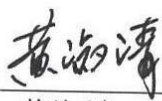
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
有限公司

2021年3月31日

## 发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人及全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



黄淑清

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

有限公司

2021年 3 月 31 日

## 发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人及全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

  
卓慧

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

有限公司

2021年3月31日

## 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。

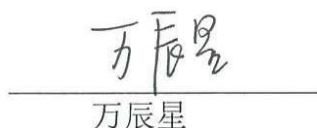
公司法定代表人或授权代表（签字）：

  
张剑

项目负责人（签字）：

  
段亚平

  
张胜寒

  
万晨星

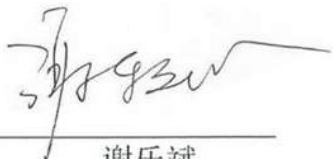


2021 年 3 月 31 日

## 主承销商声明

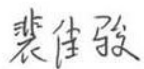
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或授权代表（签字）：

  
谢乐斌

项目负责人（签字）：

  
周迪

  
裴佳骏



国泰君安证券股份有限公司

2021年3月31日

## 主承销商声明

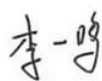
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或授权代表（签字）：

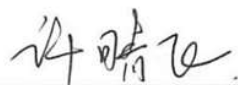


姚志勇

项目负责人（签字）：



李一鸣



许晴飞



**关于广州番禺雅居乐房地产开发有限公司  
2021 年公开发行公司债券募集说明书及其摘要的  
会计师事务所声明**

本所及签字注册会计师已阅读《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2017、2018 及 2019 年度财务报表的内容与普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上述审计报告的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对广州番禺雅居乐房地产开发有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上述报告的真实性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。

本声明仅作为广州番禺雅居乐房地产开发有限公司向中国证券监督管理委员会和上海证券交易所申请 2021 年公开发行第一期公司债券事宜之用。除此之外，本声明书不适用于任何其他目的。

|                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 签字注册会计师<br><br>林宇鹏<br>   | 签字注册会计师<br><br>陈文峰<br> |
| 签字注册会计师<br><br>郭 玫<br>   | 签字注册会计师<br><br>谢素梅<br> |
| 会计师事务所负责人<br><br>李 丹<br> |                                                                                                                                                                                                  |

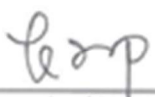
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2021 年 3 月 31 日

## 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。本所及签字的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的内容出现虚假记载、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。

签字律师：

  
赵利娜

  
孙晨

律师事务所负责人：

  
赵洋

  
北京市竞天公诚律师事务所  
2021年3月31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。

经办评级人员签名：

应治亚

应治亚

李昂

李昂

评级机构负责人签名：

闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



## 第十二节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）发行人 2017 年、2018 年、2019 年审计报告，2020 年 1-9 月财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）发行人律师出具的法律意见书；
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告；
- （五）本次债券的《持有人会议规则》；
- （六）本次债券的《受托管理协议》；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至发行人及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅本期债券募集说明书。

#### 1、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

住所：广州市番禺区南村镇员岗村广州雅居乐花园会所

联系地址：广州市番禺区南村镇草堂村 88 号剑桥郡国际文化中心 3 楼

联系电话：13533802933

联系人：植志能

#### 2、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

办公地址：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸大厦 39 楼

联系人：段亚平、张胜寒、万辰星

电话：021-33389706

传真：021-33389706

3、国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

办公地址：上海市新闻路 669 号博华大厦 33 层

联系人：徐磊、周迪、裴佳骏、郝羿普

电话：021-38677397

传真：021-50873521

4、华英证券有限责任公司

住所：无锡市滨湖区金融一街 10 号无锡金融中心 5 层 03、04 及 05 部分

联系地址：无锡市滨湖区金融一街 10 号无锡金融中心 5 层

联系人：李一鸣、许晴飞

电话：0510-85200510

传真：0510-85203300