



大华（集团）有限公司

（住所：上海市华灵路 698 号）

2021 年面向专业投资者公开发行
住房租赁专项公司债券（第一期）
募集说明书摘要

牵头主承销商/簿记管理人



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

联席主承销商



国泰君安证券
GUOTAI JUNAN SECURITIES

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

签署日期：2021 年 1 月 25 日

重要声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款提供阶段性连带担保。该部分阶段性担保之担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交于按揭银行之日止。

截至 2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司为商品房购买人提供的阶段性担保额分别为 137.99 亿元和 134.09 亿元，分别占当期末公司总资产的 11.14%和 8.96%，占当期末所有者权益总和的 44.26%和 36.49%，2020 年 9 月末阶段性担保剩余规模较 2019 年末下降 2.83%。虽然此类担保持续时间短，且被担保方非常分散，但公司仍可能面临因商品房购买人出现拖欠款项导致公司承担担保责任。

二、2019 年公司经营活动产生的现金流量净额为-1,216,894.57 万元，比 2018 年同期减少了 1,222,294.13 万元，主要系公司 2019 年增加土地投资所致。公司投资活动产生的现金流量净额为 805,064.65 万元，比 2018 年同期增加了 2,248,588.61 万元，主要系公司 2019 年收回购买的理财产品所致。公司筹资活动产生的现金流量净额为 1,029,385.19 万元，比 2018 年同期增加了 223,293.43 万元，主要系公司 2019 年经营业务范围及规模扩大，公司为满足自身业务发展，通过银行贷款等方式筹集资金所致。尽管上述现金流的发生均用于正常的公司经营活动开展且发行人各项现金支出的收回现金情况良好，但由于现金流量变化较大，仍存在一定的现金流量波动风险。

三、公司自 2014 年起，逐步试水海外房地产市场，报告期内，公司通过市场化投标方式，取得澳大利亚墨尔本以及悉尼地区部分土地的优先购买权。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人已投入人民币 45.78 亿元，上述投资部分尚未办理投资标的的权属证明。尽管公司计划未来依托上述海外开发项目积累的经验，进行长期且适度的扩张，逐步打开国际市场，但由于海外市场的地缘政治、货

币汇率、土地政策、房价波动、成本控制等不确定因素，发行人仍面临一定的经营风险。

四、本期债券评级为 AA+；本期债券上市前，发行人最近一期末（2020 年 9 月 30 日）未经审计合并报表中所有者权益为 3,675,150.74 万元，资产负债率为 75.45%；发行人 2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年三季度合并报表中归属于母公司股东的净利润分别为 293,343.12 万元、401,676.16 万元、425,648.48 万元和 335,999.37 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 373,555.92 万元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

五、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，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。

六、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市。由于上市审批的具体事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

七、本期债券为无担保债券。经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低，本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。在本期债券评级的信用等级有效期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期、足额兑付。

八、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次债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，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次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

九、根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对发行人进行跟踪评级。定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。评级机构的不定期跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，评级机构把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

十、房地产开发是公司核心业务，也是公司的主要利润来源。目前，国内宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期，影响居民对房产的购置意向，从而导致房地产市场价格进入上下波动的“新常态”。作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来仍可能产生较大波动，进而从销售、回款等方面影响发行人房地产开发业务的收益，对公司业绩造成不利影响。

十一、公司普通住宅项目以“整体开发”模式取得的大面积土地为开发载体，具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售

等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，以致项目预期经营目标难以如期实现，其由此承担了房地产业务的经营风险。

十二、房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对公司房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。近年来，公司房地产开发项目数量和面积持续稳步增长，在上述因素的综合作用下，公司或将面临房地产项目收益不确定的风险。

十三、公司为保证持续稳健经营，始终需要进行充足的房地产开发用地储备。公司房地产开发用地储备分布于国内主要东部及中部地区，规模较大，以上海地区及部分二、三线城市为主。截至 2020 年 9 月 30 日，公司房地产开发用地储备面积达 372.52 万平方米。其中，一、二线城市房地产开发用地储备面积占比 81.16%，三线城市房地产开发用地储备占比 18.84%。根据国家对建设用地的相关管理规定，如果公司由于资金、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。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，由此导致公司面临土地价格及房地产开发用地储备相关风险。

十四、发行人以“整体开发”下的公开“招、拍、挂”模式获取土地使用权，首先接受政府委托进行土地平整及动、拆迁等前期开发工作，待完成土地前期开发工作后，再通过公开的“招、拍、挂”程序取得该地块的土地使用权并在其上开展房地产的开发业务。在此模式下，发行人需先行支付一定规模的配套费

用。同时，根据相应的协议约定，在其所开展前期土地开发的经营性土地形成“净地”后，发行人需要通过公开“招、拍、挂”的形式获取土地的开发、使用权。如若发行人未中标该块土地使用权，则由当地政府退还其在前期土地开发过程中已支付的全部配套费用，同时加计补偿其同期银行贷款利息。由此，发行人对所开发土地之使用权的获取存在不确定性，一旦未能在公开“招、拍、挂”程序中中标，其前期土地开发所投入的成本将面临无法及时得到补偿的风险。

十五、根据上海市城乡建设和管理委员会、上海市发展和改革委员会、上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局等十一部门于 2014 年 3 月 26 日联合发布的《关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见》（沪府〔2014〕24 号），对在城镇建成区或城镇规划区范围内，且集体土地被全部或大部分征用，原农村居民全部或大部分转为城镇户口，被城镇建成区包围或基本包围的自然村开展“城中村”改造工程，目标地块的改造采取农村集体经济组织改造方式的，以农村集体经济组织为改造主体，可引入合作单位共同改造开发，待经营性土地形成“净地”后，可采取定向挂牌方式出让目标地块之土地使用权。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人已经获得上海市宝山区大场镇场中村，上海市宝山区大场镇联东村、葑村村、丰收村、丰明村，上海市宝山区庙行镇康家村及上海市宝山区顾村镇顾村老集镇等地区 4 个“城中村”项目的引入开发建设权。在上述“城中村”项目中，发行人作为唯一引入的合作改造方，其与集体经济组织为“城中村”改造而合资设立了联合开发公司，其中发行人投资占比均在 90%以上。上述“城中村”项目目标地块所在村、镇政府均制定了改造实施方案并已经上海市城乡建设和管理委员会确认。发行人已就上述四个“城中村”项目同相应的集体经济组织签订合作协议。截至 2020 年 9 月 30 日，4 个“城中村”改造项目已基本完成动拆迁及部分商品房、安置房土地的摘取。其中联东村和康家村首期项目已于 2019 年开盘销售，已基本去化完毕，累计签约销售额约 54 亿元，二期项目已于 2020 年 12 月开盘销售；顾村首期项目已于 2020 年开盘销售，累计签约销售额约 15 亿，二期项目已进入开工建设阶段，预计将与场中村首期项目同时于 2021 年内实现销售。“城中村”改造项目若要以“定向挂牌”方式取得土地使用权，需相关政策支持。如果未来与“城中村”项目相关的房地产政策进行细化调整，相关合作开发协议在履行过程中出现其他情况，或将导致发行人

相关项目之土地使用权的获取存在不确定性，进而对房地产开发业务造成不利影响。

十六、本期债券发行总额不超过 10 亿元，其中 7 亿元拟用于公司住房租赁项目：上海康家村项目（庙行项目）、上海联东村项目、上海顾村项目以及上海杨行项目。根据上述各项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当就上述各项目①配建保障性住房建筑面积应占出让宗地规划总住宅建筑面积的 5.0%以上，上述配建保障性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构；②按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。截至 2020 年 9 月末，上述项目均处于在建状态。尽管发行人具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，以致项目预期经营目标难以如期实现。因此，发行人对上述各项目《国有建设用地使用权出让合同》约定的经营义务存在一定履约风险。

十七、公司房地产业务分布于国内东部沿海及中部部分地区，涉及上海及部分二、三线城市。鉴于此，公司需要了解并满足不同地区的市场需求，并充分利用现有资源并将其合理地分配给各个地区。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但经营区域的扩大使其资金调配、工程质量、安全生产、合同履约的复杂性不断提高，加大了管理控制难度，如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

十八、2017 年-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别为 4,395,172.52 万元、6,325,747.26 万元、9,273,607.07 万元和 11,294,632.22 万元。资产负债率分别为 68.55%、70.29%、74.84%和 75.45%。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人当年累计新增借款余额为 84.78 亿元，占 2019 年经审计净资产（合并口径）人民币 311.75 亿元的 27.19%。发行人于 2019 年 7 月末，累计新增借款余

额首次触及上年经审计净资产（合并口径）的 20%，并于 2019 年 8 月 6 日披露《大华（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》。2019 年 11 月末，公司累计新增借款余额触及上年末经审计净资产（合并口径）的 40%，并于 2019 年 12 月 3 日披露《大华（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十公告》。2020 年 8 月末，公司累计新增借款余额触及上年末经审计净资产（合并口径）的 20%，并于 2020 年 9 月 7 日披露《大华（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》。公司现阶段整体债务规模较大，债务增长较快。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

十九、截至 2020 年 9 月末，发行人未来拟建住宅类项目计划投资总额为 145.80 亿元，同时要不失时机地进一步增加储备土地使用权，为业务发展奠定基础。尽管其现阶段现金储备较为充足，但是其未来拟建项目投资规模较大，以整体开发方式获取土地使用权的方式需要占用较大规模资金，由此导致发行人将面临一定的资金压力。

二十、2017 年-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人存货账面余额分别为 3,425,791.80 万元、5,254,042.80 万元、8,503,522.14 万元和 10,087,226.21 万元，分别占当期资产总额的 53.43%、58.38%、68.63%和 67.38%，存货规模较大且占资产比重较高。公司存货主要由房地产开发形成的开发成本构成，开发成本主要包括房地产开发业务涉及的土地成本、施工成本和其他成本等。报告期内，开发成本占存货的比例分别为 92.68%、94.92%、95.77%和 96.81%。公司的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果国家继续实行房地产行业调控政策，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在不确定性。

二十一、2017 年-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司的投资性房地产分别为 363,552.94 万元、505,592.17 万元、488,761.81 万元和 468,385.29 万元，分别占

总资产的 5.67%、5.62%、3.94%和 3.13%，主要包括用于商业出租和酒店经营的房屋及建筑物，公司投资性房地产以成本计量，且对投资性房地产计提部分跌价准备。若未来作为投资性房地产核算的资产发生毁损、灭失，以及房地产政策、供求环境变化引起商品房价格波动而导致其商品房市价发生较大波动，由此将导致发行人承担一定的投资性房地产价值波动的风险。

二十二、2017 年-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司的应收账款分别为 36,350.60 万元、35,067.40 万元、29,492.93 万元和 45,271.60 万元，占总资产比例为 0.57 %、0.39%、0.24%和 0.30%，公司的其他应收款分别为 416,184.34 万元、392,279.61 万元、588,359.70 万元和 789,427.90 万元，分别占总资产比例为 6.49 %、4.36%、4.75%和 5.27%。其中，其他应收款主要为公司在“整体开发”开发模式下取得与当地政府签订的土地转让协议前，对相关改造地块中涉及的土地平整费用、拆迁住户拆迁补偿款等。尽管发行人已对应收款项计提部分坏账准备，但由于完成土地开发的地块使用权仍需要通过公开“招、拍、挂”的形式取得，土地使用权的归属及其他应收款的核销具有不确定性，因此存在一定的应收款项回收风险。

二十三、2017 年-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人的未分配利润分别为 1,567,787.91 万元、1,969,464.07 万元、2,390,497.85 万元和 2,726,473.81 万元，占所有者权益合并比例分别为 77.76%、73.65%、76.68%和 74.19%，未分配利润占比较大。尽管发行人承诺在本次债券存续期内在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，不向股东分配利润，但在存续期间若发行人以其他方式变相分配利润，将降低发行人所有者权益规模，导致本次债券本息偿付风险升高。

二十四、本次债券发行对象为专业投资者。专业投资者应当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的投资风险，专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等相关法律法规限定的资质条件。

二十五、大华（集团）有限公司分别于 2016 年 4 月 1 日、2016 年 10 月 12 日、2017 年 12 月 12 日、2018 年 3 月 15 日和 2019 年 8 月 21 日发行了大华（集

团）有限公司 2016 年公司债券（第一期）（以下简称“16 大华 01”）、大华（集团）有限公司 2016 年公司债券（第二期）（以下简称“16 大华 02”）、大华（集团）有限公司 2017 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“17 大华 01”）、大华（集团）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“18 大华 01”）和大华（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“19 大华 01”）。16 大华 01 发行规模为 5 亿元，期限为 5 年，第三个计息年度末附发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。16 大华 02 发行规模为 20 亿元，期限为 5 年，第三个计息年度末附发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。17 大华 01 发行规模为 6 亿元，期限为 5 年，第三个计息年度末附发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。18 大华 01 发行规模为 19 亿元，期限为 5 年，第三个计息年度末附发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。19 大华 01 发行规模为 15 亿元，期限为 5 年，第三个计息年度末附发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。截至 2020 年 9 月 30 日，16 大华 01、16 大华 02、17 大华 01、18 大华 01 和 19 大华 01 的募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还银行贷款，与募集说明书承诺的用途一致。

二十六、由于跨年分期发行，本期债券的名称变更为“大华（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）”，本期债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《大华（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）受托管理协议》、《大华（集团）有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券债券持有人会议规则》。

目录

重大事项提示	2
目录.....	11
第一节 发行概况	13
一、本期发行的基本情况.....	13
二、本期债券上市安排.....	17
三、本次债券发行的有关机构.....	18
四、认购人承诺.....	20
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	21
第二节 发行人及本期债券的资信情况	22
一、资信评级机构及其对本期债券的信用评级情况.....	22
二、信用评级报告的主要事项.....	22
三、公司的资信状况.....	24
第三节 发行人基本情况	28
一、发行人基本情况.....	28
二、发行人的历史沿革.....	28
三、发行人的组织结构及权益投资情况.....	34
四、关联方关系及交易.....	56
五、发行人的股东及实际控制人情况.....	59
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	62
七、发行人的主要业务板块.....	66
八、发行人业务发展战略及目标.....	97
九、发行人未来投资规划.....	99
十、发行人所在行业状况.....	100
十一、发行人主营业务行业地位及竞争优势.....	118
十二、发行人违法违规情况.....	119
十三、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	120

第四节 财务会计信息	122
一、会计报表编制基准及注册会计师意见.....	122
二、发行人近三年及一期合并及母公司财务报表.....	122
三、公司关于合并财务报表范围主要变化的说明.....	130
四、最近三年及一期主要财务指标.....	134
五、管理层讨论与分析.....	135
六、公司有息债务情况.....	171
七、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	173
八、其他重要事项.....	174
第五节 本期募集资金运用	178
一、本期债券募集资金运用计划.....	178
二、公司关于本期债券募集资金的承诺.....	189
三、专项账户设立情况.....	190
四、本期募集资金使用的信息披露.....	191
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	191
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	192
七、发行人前次公司债券募集资金核查.....	192
第六节 备查文件	196

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）本次发行的审核及注册情况

2020 年 7 月 23 日，发行人召开大华（集团）有限公司董事会 2020 年第四次会议，审议通过公开发行不超过人民币 50.00 亿元的公司债券的议案。

2020 年 7 月 23 日，发行人召开 2020 年度第十八次股东会会议并作出决议，同意公司公开发行不超过人民币 50.00 亿元的公司债券。

本次债券已经上海证券交易所审核通过，并于 2020 年 11 月 2 日经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2020】2989 号）。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

本次债券拟分期发行，大华（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）为本次债券的首期发行。

（二）本期债券基本条款

1、债券名称：大华（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）。

2、债券简称：品种一：21 大华 01；品种二：21 大华 02。

3、发行规模：本期债券的发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5、债券品种及期限：本期债券分设两个品种，其中品种一期限为 7 年，第 3 个、第 5 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二期限为 7 年，第 2 个、第 4 个及第 6 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 个及第 5 个计息年度末调整本期债券品种一第 4、5 个及第 6、7 个计息年度的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个及第 5 个计息年度付息日前的第 35 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期第 3 个计息年度末行使品种一调整票面利率选择权，则本期债券品种一第 4、5 个计息年度票面利率仍维持前 3 个计息年度票面利率不变；若发行人未在本期债券存续期第 5 个计息年度末行使品种一调整票面利率选择权，则本期债券品种一第 6、7 个计息年度票面利率维持第 4、5 个计息年度原有票面利率不变。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 2 个、第 4 个及第 6 个计息年度末调整本期债券品种二存续期第 3、4 个计息年度、第 5、6 个计息年度及第 7 个计息年度的票面利率；发行人将于本期债券存续期内第 2 个、第 4 个及第 6 个计息年度付息日前的第 35 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期第 2 个计息年度末行使品种二调整票面利率选择权，则本期债券品种二第 3、4 个计息年度票面利率维持前 2 个计息年度原有票面利率不变；若发行人未在本期债券存续期第 4 个计息年度末行使品种二调整票面利率选择权，则本期债券品种二第 5、6 个计息年度票面利率维持第 3、4 个计息年度原有票面利率不变；若发行人未在本期债券存续期第 6 个计息年度末行使品种二调整票面利率选择权，则本期债券品种二第 7 个计息年度票面利率维持第 5、6 个计息年度原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个及第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人。发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的第 2 个、第 4 个及第 6 个计息年度付息日将持有的本期债券品种二全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于公司通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度之日起 5 个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

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

11、起息日：本期债券的起息日为2021年1月28日。

12、利息登记日：付息日之前的第1个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

13、付息日：本期债券品种一付息日为2022年至2028年每年的1月28日（如遇法定节假日和/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）；若第3个计息年度末本期债券品种一的投资人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的1月28日（如遇法定节假日和/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）；若本期债券品种一的投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的1月28日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种二付息日为 2022 年至 2028 年每年的 1 月 28 日（如遇法定节假日和/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）；若第 2 个计息年度末本期债券品种二的投资人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 28 日（如遇法定节假日和/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）；若第 4 个计息年度末本期债券品种二的投资人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 1 月 28 日（如遇法定节假日和/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）；若第 6 个计息年度末本期债券品种二的投资人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2022 年至 2027 年每年的 1 月 28 日（如遇法定节假日和/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）。

14、兑付日：本期债券品种一本金兑付日为 2028 年 1 月 28 日（如遇法定节假日和/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）；若第 3 个计息年度末本期债券品种一的投资人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的本金兑付日为 2024 年 1 月 28 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间本金款项不另计利息）；若第 5 个计息年度末本期债券品种一的投资人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2026 年 1 月 28 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间本金款项不另计利息）。

本期债券品种二本金兑付日为 2028 年 1 月 28 日（如遇法定节假日和/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）；若第 2 个计息年度末本期债券品种二的投资人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2023 年 1 月 28 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间本金款项不另计利息）；若第 4 个计息年度末本期债券品种二的投资人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 月 28 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间本金款项不另计利息）；若第 6 个计息年度末本期债券品种二的投资人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2027 年 1 月 28 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间本金款项不另计利息）。

15、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

16、发行方式对象及向公司股东配售的安排：本期债券拟面向符合相关法律法规规定的专业投资者公开发行，本期债券具体发行方式与发行对象安排见发行公告。本期发行的公司债券不向公司股东优先配售。

17、债券利率及确定方式：本期债券的票面利率为固定利率，将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。

18、担保情况：本期债券无担保。

19、募集资金专项账户：本期债券发行人将于监管银行处开设专项资金账户，用于本期债券的募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

20、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于租赁住房项目相关用途和补充流动资金，最终募集资金用途安排以相关监管机构要求和本期债券公告文件为准。

21、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+级，本期债券信用等级为AA+级。

22、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：海通证券股份有限公司。

23、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

24、配售规则：主承销商根据询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售。经主承销商及配售对象协商，可对根据上述配售原则确定的配售结果进行调整。

25、承销方式：本期发行由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

26、公司债券上市或转让安排：本期发行结束后，发行人将向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

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

二、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：大华（集团）有限公司

法定代表人：金惠明

住所：上海市华灵路 698 号

联系地址：上海市华灵路 698 号

联系人：张志华

联系电话：021-66369378

传真：021-66403097

邮政编码：200442

（二）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：海通证券股份有限公司

法定代表人：周杰

住所：上海市黄浦区广东路 689 号

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系人：许杰、吴亦凡、裘方智

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

（三）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：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、张臻超、柳则宇、刘泽真

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

邮政编码：200041

（四）律师事务所：上海市通力律师事务所

负责人：韩炯

住所：中国上海市银城中路 68 号时代金融中心 19 楼

联系地址：中国上海市银城中路 68 号时代金融中心 16 楼和 19 楼

联系人：俞佳琦

联系电话：021-31358793/13917512667

传真：86 21 3135 8600

邮政编码：200120

（五）会计师事务所：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：姚庚春

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

联系地址：上海市普陀区武宁路 423 号 18 号楼 17 楼

联系人：周晓英

联系电话：13816130039

传真：021-62199579

邮政编码：200062

（六）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系人：罗星驰

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

（七）申请上市的证券交易所：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：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（八）本次债券登记机构：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：上海市浦东新区杨高南路 188 号 14 楼

联系电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市，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。

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 9 月末，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

一、资信评级机构及其对本期债券的信用评级情况

发行人聘请了联合资信评估股份有限公司对发行人及本期债券进行评级。根据《大华（集团）有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券信用评级报告》（联合[2020]2897 号），发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA+，该级别反映了本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；发行人的主体信用级别为 AA+，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）信用评级报告基本观点及揭示的主要风险

1、基本观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合评级”）对大华（集团）有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了公司作为专注于城市更新和超大规模社区运营的百强房企，在上海市城中村改造领域具有较高知名度。公司以整体开发的方式锁定了较大规模的土地资源，项目主要布局优质一二线城市，资产质量良好，债务负担较轻且债务结构合理，盈利能力较强，近年来签约销售规模快速增长。同时，联合评级也关注到公司旧改项目开发周期存在不确定性、在建项目尚需投资规模较大、规模快速增长导致管理压力增加以及海外项目对公司资金造成一定占压等因素对公司信用水平产生的不利影响。

公司项目储备较充裕且主要位于长三角和粤港澳大湾区，未来随着旧改项目的逐步转化和项目开发销售的推进，公司经营状况有望保持良好，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用水平以及本期债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期债券到期不能偿还的风险很低。

2、优势

（1）城市更新经验丰富，在上海区域品牌知名度较高。公司是专注于城市更新和超大规模社区运营的百强房企，城市更新经验丰富，在上海区域具有较高的品牌知名度和较强的综合竞争力。

（2）主要布局优质一二线城市，资产质量良好。公司主要布局长三角、粤港澳大湾区及部分重点省会城市，项目业态以刚需型和改善型住宅为主，资产质量较高。

（3）可售货值较充裕，盈利能力强。公司通过整体开发的方式锁定了较大规模的土地资源，剩余可售货值较充裕且土地成本较低，毛利率处于较高水平，盈利能力强。

（4）财务状况良好，债务结构合理。近年来公司规模快速增长，债务负担仍处于较低水平，融资渠道以银行借款为主，长期债务占比较高，债务结构合理。

3、风险

（1）旧改项目开发周期存在不确定性。公司主要通过旧改方式获取土地储备，与招拍挂方式相比，旧改项目前期对资金沉淀要求较高，项目周期较长，未来开发进度的不确定性相对较高。

（2）公司存在一定的资本支出压力。公司在建项目规模较大，尚需较大的资金投入，公司存在一定的资本支出压力。

（3）规模快速增长对管理能力提出更高要求。随着公司在建项目的增多、区域布局的拓展，管理难度相应加大，对公司项目运营管理能力提出更高的要求。

（4）海外项目对公司资金造成一定占压。公司在澳洲有一定规模的项目投资，受疫情影响，海外项目后续项目进度不确定性较大，对公司资金造成一定占压。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年大华（集团）有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一

次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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

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

如大华（集团）有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至大华（集团）有限公司提供相关资料。

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

三、公司的资信状况

（一）公司获得主要金融机构的授信情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人共获得各金融机构授信额度共计人民币 779.91 亿元，其中，已使用额度 460.04 亿元，尚未使用额度 319.86 亿元。发行人获得的各金融机构授信额度情况如下：

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人获得的金融机构授信额度情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
农业银行	104.67	60.93	43.75
工商银行	131.30	67.02	64.28
浦发银行	64.26	41.20	23.05
上海农商行	51.09	28.35	22.74
建设银行	121.79	72.63	49.16
招商银行	50.00	24.90	25.10

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	26.95	18.28	8.67
交通银行	42.75	30.73	12.02
平安银行	34.00	22.45	11.55
中国农业发展 银行	6.00	6.00	-
兴业银行	4.50	1.80	2.70
浙商银行	2.50	2.50	-
中信银行	1.65	1.65	-
广发银行	17.50	2.00	15.50
广州银行	15.00	8.73	6.27
广州农商行	12.00	5.60	6.40
西部信托	20.00	20.00	-
紫金信托	30.00	10.00	20.00
交银国信	15.00	14.93	0.07
交银施罗德资 产管理有限公司	8.40	8.40	-
陆家嘴国际信 托	4.00	1.40	2.60
Australia and New Zealand Banking Group	7.59	5.11	2.48
Commonwealth Bank of Australia	3.03	1.15	1.88
Westpac Banking	5.93	4.29	1.64
合计	779.91	460.04	319.86

（二）近三年与主要客户业务往来履约情况

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，不存在严重违规现象。

（三）近三年发行的债券以及偿还情况

截至 2020 年 9 月末，公司仍有处于存续期的直接债务融资工具规模为 65 亿元，为 16 大华 01 公司债券、16 大华 02 公司债券、17 大华 01 公司债券、18 大华 01 公司债券和 19 大华 01 公司债券。

16 大华 01 公司债券起息日为 2016 年 4 月 1 日，到期日为 2021 年 4 月 1 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 5 亿元，截至 2020 年 9 月末，债券余额 5 亿元。

16 大华 02 公司债券起息日为 2016 年 10 月 12 日，到期日为 2021 年 10 月 12 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 20 亿元，截至 2020 年 9 月末，债券余额 20 亿元。

17 大华 01 公司债券起息日为 2017 年 12 月 12 日，到期日为 2022 年 12 月 12 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 6 亿元，截至 2020 年 9 月末，债券余额 6 亿元。

18 大华 01 公司债券起息日为 2018 年 3 月 15 日，到期日为 2023 年 3 月 15 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 19 亿元，截至 2020 年 9 月末，债券余额 19 亿元。

19 大华 01 公司债券起息日为 2019 年 8 月 21 日，到期日为 2024 年 8 月 21 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 15 亿元，截至 2020 年 9 月末，债券余额 15 亿元。

截至 2020 年 9 月末，16 大华 01、16 大华 02、17 大华 01、18 大华 01 和 19 大华 01 公司债券募集资金扣除承销费用后已全部用于偿还银行贷款，与募集说明书约定一致。

（四）公司最近三年及一期有关财务指标

报告期，公司主要偿债指标如下（合并口径）：

表 近三年及一期公司主要偿债指标情况

财务指标	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	2.06	2.09	2.14	2.16
速动比率	0.57	0.54	0.76	0.88
资产负债率	75.45%	74.84%	70.29%	68.55%
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息保障倍数	2.41	3.84	4.28	5.55
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 5、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

发行人名称	:	大华（集团）有限公司
英文名称	:	DAHUA（GROUP）CO., LTD
注册资本	:	人民币拾伍亿元整
实缴资本	:	人民币拾伍亿元整
统一社会信用代码	:	913100001334763603
住所	:	上海市华灵路 698 号
法定代表人	:	金惠明
成立日期	:	1992 年 11 月 11 日
联系电话	:	021-66340070
传真	:	021-66403097
邮编	:	200442
信息披露事务负责人	:	张志华
所属行业	:	房地产业
经营范围	:	实业投资，房地产开发，国内贸易（除专项审批外），物业管理，服装加工，木制品加工，机械加工，通用设备制造，家具制造，仓储的投资管理，自有房屋租赁。【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、发行人的历史沿革

发行人系由上海宝山区大场镇经济联合社、上海华翔房地产开发有限公司于 1998 年 7 月共同发起经改制设立的有限责任公司，其前身为 1992 年 11 月 11 日成立的上海大场房地产开发经营公司（集体所有制）。

（一）1992 年 11 月设立

1992 年 10 月 13 日，上海市宝山区人民政府出具《关于同意成立上海大场房地产开发经营公司的批复》（宝府[1992]第 191 号），同意成立上海大场房地产开发经营公司。

1992 年 10 月 22 日，上海宝山审计事务所出具《验资证明书》、《资金信用证明》及《验资报告》，确认上海大场房地产开发经营公司注册资本总额为人民币 15,000,000 元。

1992 年 10 月 29 日，上海市房地产管理局出具《关于上海大场房地产开发经营公司资格审查的批复》（沪房[1992]商字发第 1084 号），同意成立上海大场房地产开发经营公司。

1992 年 11 月 11 日，上海大场房地产开发经营公司取得上海市宝山区工商局核发的《企业法人营业执照》。

（二）1998 年企业迁出

1998 年 7 月，大华集团递交《企业法人申请迁出登记注册书》，将上海大场房地产开发经营公司由宝山区工商局迁入上海市工商局。

（三）1998 年公司改制

1998 年 5 月 20 日，上海宝山区大场镇经济联合社出具《关于同意上海大场房地产开发经营公司改制为大华（集团）有限公司、同意组建大华集团的批复》，同意更名为大华（集团）有限公司，改制后注册资本为人民币 110,000,000 元。

1998 年 5 月 21 日，上海宝审会计师事务所出具《大华（集团）有限公司验资报告》（沪宝会事验[1998]第 538 号），确认截至 1998 年 5 月 21 日，大华集团实收注册资本为 110,000,000 元。

1998 年 7 月 1 日，上海市宝山区人民政府出具《关于同意上海大场房地产开发经营公司改制为大华（集团）有限公司组建大华集团的批复》，同意上海大场房地产开发经营公司依据《公司法》改制为两方股东的有限责任公司，公司注册资本为人民币 110,000,000 元。

本次改制完成后，大华集团股权结构如下：

表 1998 年 7 月 1 日改制后大华集团股权结构表

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	上海宝山区大场镇经济联合社	93,500,000.00	85.00%
2	上海华翔房地产开发有限公司	16,500,000.00	15.00%
合计	-	110,000,000.00	100.00%

改制后，公司经营范围由房地产经营、房地产物业管理、代办动拆迁服务变更为实业投资、房地产开发、国内贸易、建筑装潢、物业管理、房地产中介、咨询服务。

（四）2002 年 12 月股权转让

2002 年 12 月 10 日，大华集团召开股东会会议，审议同意上海宝山区大场镇经济联合社将其所持大华集团 75.00%的股权、上海华翔房地产开发有限公司将其所持大华集团 15.00%的股权转让给金惠明等 34 名自然人股东。

2002 年 12 月 20 日，中共大场镇委员会、上海市宝山区大场镇人民政府出具《关于同意镇经济联合社向金惠明等自然人转让大华（集团）有限公司股权的批复》（宝大委[2002]141 号、宝大府[2002]191 号），同意上海市宝山区大场镇经济联合社将其所持有的大华集团 75.00%的股权转让给金惠明等 34 名自然人股东。

2002 年 12 月 27 日，上海宝山区大场镇经济联合社、上海华翔房地产开发有限公司与金惠明等 34 名自然人就前述股权转让事宜签订《上海市产权交易合同》。

2002 年 12 月 30 日，大华集团取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，大华集团的股权结构如下：

表 2002 年 12 月 30 日股权转让完成后后大华集团股权结构表

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	上海宝山区大场镇经济联合社	11,000,000.00	10.00%
2	金惠明等 34 名自然人股东	99,000,000.00	90.00%
合计	-	110,000,000.00	100.00%

（五）2003 年 11 月变更注册地址

2003 年 10 月 31 日，大华集团召开股东会会议，审议同意公司注册地址由沪太路 1102 号变更为华灵路 698 号。

2003 年 11 月 13 日，大华集团取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

（六）2005 年 7 月股权转让

2005 年 7 月 26 日，大华集团召开股东会会议，审议同意金惠明等 34 名自然人股东将其所持大华集团 90%的股权转让给上海华强投资有限公司、上海华禾明实业有限公司、上海华禾惠实业有限公司、上海华禾宁实业有限公司、上海华禾顺实业有限公司和上海华绣投资有限公司。

2005 年 7 月 26 日，金惠明等 34 名自然人股东与上海华强投资有限公司、上海华禾明实业有限公司、上海华禾惠实业有限公司、上海华禾宁实业有限公司、上海华禾顺实业有限公司和上海华绣投资有限公司就前述股权转让事宜签署《股权转让协议》，约定上海华强投资有限公司等 6 家公司受让大华集团 90% 股权。

本次股权转让完成后，大华集团的股权结构如下：

表 2005 年 7 月 26 日股权转让完成后大华集团股权结构表

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	上海宝山区大场镇经济联合社	11,000,000.00	10.00%
2	上海华强投资有限公司	33,000,000.00	30.00%
3	上海华禾明实业有限公司	14,300,000.00	13.00%
4	上海华禾惠实业有限公司	9,230,000.00	8.3909%
5	上海华禾宁实业有限公司	9,230,000.00	8.3909%
6	上海华禾顺实业有限公司	4,610,000.00	4.1909%
7	上海华绣投资有限公司	28,630,000.00	26.0273%
合计	-	110,000,000.00	100.00%

（七）2006 年 4 月增资

2006 年 4 月 11 日，大华集团召开股东会会议，审议同意新增注册资本人民币 440,000,000 元，注册资本增加至人民币 550,000,000 元。

2006 年 4 月 11 日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具《验资报告》（瑞和会验字[2006]第 0959 号），确认截至 2006 年 3 月 31 日，大华集团实收注册资本增加至人民币 550,000,000 元。

2006 年 4 月 14 日，大华集团取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后大华集团股权结构如下：

表 2006 年 4 月 4 日增资完成后大华集团股权结构表

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	上海宝山区大场镇经济联合社	55,000,000.00	10.00%
2	上海华强投资有限公司	165,000,000.00	30.00%
3	上海华禾明实业有限公司	71,500,000.00	13.00%
4	上海华禾惠实业有限公司	46,150,000.00	8.39%
5	上海华禾宁实业有限公司	46,150,000.00	8.39%
6	上海华禾顺实业有限公司	23,050,000.00	4.19%
7	上海华绣投资有限公司	143,150,000.00	26.03%
合计	-	550,000,000.00	100.00%

（八）2008 年 12 月变更工商注册号

根据国家总局《关于下发执行<工商行政管理注册编号编制规则>的通知》（工商办字[2007]79 号），大华集团的工商注册号由 3100002000472 变更为 310000000013740。

2008 年 12 月 22 日，大华集团取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

（九）2011 年 1 月增资

2010 年 12 月 30 日，大华集团召开股东会会议，审议同意大华集团新增注册资本人民币 950,000,000 元，注册资本增至人民币 1,500,000,000 元。

2011 年 1 月 13 日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具《验资报告》（瑞和会验字[2011]第 0036 号），确认截至 2011 年 1 月 13 日，大华集团实收注册资本增加至人民币 1,500,000,000 元。

2011 年 1 月 13 日，大华集团取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，大华集团的股权结构如下：

表 2011 年 1 月 13 日股权转让完成后大华集团股权结构表

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	上海宝山区大场镇经济联合社	150,000,000.00	10.00%

2	上海华强投资有限公司	450,000,000.00	30.00%
3	上海华禾明实业有限公司	195,000,000.00	13.00%
4	上海华禾惠实业有限公司	125,863,500.00	8.39%
5	上海华禾宁实业有限公司	125,863,500.00	8.39%
6	上海华禾顺实业有限公司	62,863,500.00	4.19%
7	上海华绣投资有限公司	390,409,500.00	26.03%
合计	-	1,500,000,000.00	100.00%

（十）董事变更出具章程修正案

2016 年 4 月 5 日，因公司董事变更出具章程修正案，并于 2016 年 4 月 28 日进行相关备案。

（十一）经营范围变更

2018 年 6 月 8 日，经大华（集团）股东会决议，对公司经营范围进行变更，并对章程进行修订。变更后公司经营范围为“实业投资，房地产开发，国内贸易（除专项审批外），物业管理，服装加工，木制品加工，机械加工，通用设备制造，家具制造，仓储的投资管理，自有房屋租赁。【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】”。

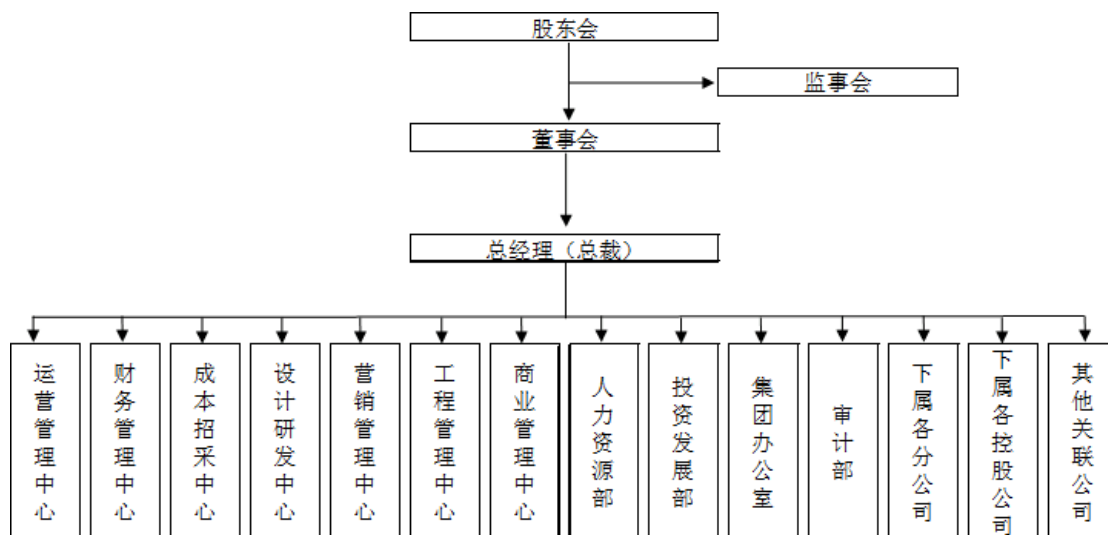
经上海市通力律师事务所律师核查，发行人不存在依据法律法规、发行人章程需要终止的情形。发行人已具备本次发行的主体资格。

三、发行人的组织结构及权益投资情况

（一）发行人的组织结构

1、组织结构图

图 截至 2020 年 9 月 30 日发行人组织结构图



2、主要部门职责

公司各职能部门的具体职能如下：

（1）集团办公室

集团办公室在集团授权下，具体组织整合本业务范围内的内外部资源，以达成本业务范围内的各项目标，确保大华集团经营工作和项目开发顺利推进。办公室承担行政管理、法务管理、档案管理、后勤管理等职责；通过构建行政统筹管理体系为大华集团顺畅运行提供支撑及法律保障。

（2）运营管理中心

运营管理中心在公司集团授权下，具体组织整合公司各条线资源，确保公司经营工作和项目开发得以顺畅推进。其具体负责组织建立和完善运营管理体系和相应的工作标准；组织编制公司及下属公司经营计划和项目运营计划，对公司经营计划和项目运营目标进行跟踪落实；负责对公司各中心/部门、下属公司、开发项目进行组织绩效考核；负责公司信息化管理。其主要职能包括：运营体系标准管理、经营计划管理、项目运营策划、项目计划管理、运营信息管

理、运营会议管理、公司经营及项目管理督办、流程管理、组织绩效管理和信息化管理等。

（3）财务管理中心

财务管理中心在公司授权下，具体承担公司财务标准体系建设、财务统筹管理、融资与资金调拨等职责，为公司继续规模化、有质量发展提供资金的有力保障。

财务管理中心的具体职能包括：财务体系标准管理、经营预算管理、项目投资收益管理、资金管理、税务管理、会计核算、财务统计、财务监督和财务档案管理等。在项目投资收益管理方面，其主要涉及基于财务视角介入项目开发全过程，构建公司项目全过程投资收益监控体系，制定并完善各类投资收益测算模板，及时分析、反馈项目收益水平，为项目经营决策提供财务支撑；基于流程参与新项目可研论证，实施项目投资收益分析测算；在项目结束后，组织、指导、审核各下属公司完成各项目整体财务决算、最终投资收益测算及利润分配的核算。在资金管理方面，其主要负责基于资金预算对公司资金运用进行监控，并建立报表机制，动态掌握公司总部及各下属公司的资金收支管理现状和实际需求；负责大华集团内公司间资金调拨的统筹管理，基于资金运作灵活调拨；负责对公司层级和各下属公司资金使用安全进行检查、监督，特别关注计划外的资金使用项，确保资金使用的合法性、规范性；负责研究和制定公司融资结构体系，维护银企关系，开拓多样化融资渠道；负责统筹公司层面的融资、担保工作，确保资金供应；负责指导、专业审核各下属公司的项目融资方案；基于授权完成各项付款审核；负责公司总部货币资金管理，建立并完善符合公司模式的资金集中管理。

（4）成本招采中心

成本招采中心承担公司成本标准体系建设、成本监控及合约标准化建设、采购管理等职责，通过研究和推行合约相关标准，促进项目开发与工程及材料设备采购的成本、质量和风险受控。成本招采中心的职能主要分为两个维度，成本管理和招标采购。在成本管理方面，该部门负责成本标准体系管理、合同标准体系管理、前端成本管理、动态成本管理和后端成本管理，主要涉及研究、

建立和推行公司成本管理体系和操作标准，包括各项制度与流程、目标成本版本规范、成本预警机制、按产品业态区分的成本科目标准等，并持续优化完善；负责建立和推行目标成本预警机制，通过成本条线监控，对可能超出控制目标的及时启动预警并向下属公司反馈意见，加强监控和跟进；对下属公司上报的合同结算申请，从资料的完备性、风险控制、总额控制等方面进行审核，并根据需要组织沟通讨论等。在招标采购层面，该部门开展招标采购标准管理、材料设备研究、战略采购，以及项目招采过程管控等工作，负责采购全流程的成本控制。

（5）设计研发中心

设计研发中心承担公司设计标准化建设、设计管理等职责，通过设计优化和产品研发，不断提高公司的产品竞争力。设计研发中心主要承担着设计标准管理、产品研发、设计供方管理、项目设计策划管理、建筑设计过程管理、设计后端管理、景观设计过程管理，以及装修设计过程管理等职能。其中，在设计供方管理方面，其主要负责建立、完善公司设计供方库和统一评价标准，并推行设计各专业供方资源搜集、入库与更新，持续完善设计供方库建设，同时负责公司设计战略供方选择，并推动供方名单及战略合作协议的确定；在建筑设计过程管理方面，其主要负责审核方案设计任务书并推动确定；对接下属公司设计管理部，组织和推动概念-方案阶段设计成果（概念/总规/详规/单体平面/单体立面等，含公共部位、大堂、绿化等涉及效果及观感品质的部位方案）在大华集团层面的审议确定；备案后续各阶段设计成果，并进行设计过程控制，对扩初-施工图设计成果进行抽查；审核正式版产品配置标准（施工图前）并推动其确定；备案下属公司报送的材料部品方案及清单；备案下属公司定期/不定期的设计信息报表等。

（6）营销管理中心

营销管理中心承担公司可售类产品研究、定位方案把关、营销企划、营销监控、客户关系标准化建设、客户关系管理等职责；是总部最靠近市场和客户的中心，也是可售类产品研发体系中的外部需求输入主体，其主要职能包括：定位策划、营销管理和客服管理等三个方面。其中，定位策划职能主要包括定位策划标准研究、产品-市场研究、定位策划供方管理、产品定位策划实施，承

担了产品推出前期的主要策划工作；营销管理方面，该部门承担着营销标准体系建设、营销供方管理、营销企划，以及销售过程监控等职责，是销售层面的主要管理部门；客服管理方面，该部门主要开展客服标准体系建设、客户关系管理，以及客户报事管理等工作，倾向于售后层面客户关系的维护。

（7）工程管理中心

工程管理中心承担公司工程品质标准化建设、工程管理、工程技术管理职责；通过建立标准、推行标准、基于标准检查等措施，有效推动产品品质的受控。工程管理是工程管理中心的主要职能，包括工程标准管理、工程技术管理、施工过程监控、工程验收管理、工程维修管理和工程管理评定。具体各职能节点主要包括：研究、建立和推行公司工程管理标准和技术标准，并通过具体项目施工、竣工验收及运营检验持续总结、更新和完善；负责建立工程知识共享机制，通过建立工程案例库和组织交流等，促进先进管理经验和典型案例在城市/项目间的分享；负责对各下属公司工程管理团队和项目部进行工程技术标准和管理标准培训，并监督其执行；组织开展不同类型项目工程四新技术（新技术、新工艺、新设备、新材料）的应用研究，并于成熟时在各项目间推行；组织建立招标过程中的技术标准；负责编制公司项目工程检查计划，组建巡检小组并基于计划组织实施，确保项目工程管理受控；负责对公司工程巡检结果及时分析总结，对发现的问题及时提出整改意见，并监督、核实其落实；审核各下属公司报送的工程管理策划成果、工程施工重大方案，提出专业意见并推动最终确定，巡检过程中抽查其他专项技术方案；负责处理各下属公司上报的，超出其处理权限（造成 50 万以上经济损失；负责审核各下属公司上报的，超出其决策权限（影响结构安全或使用功能，但可完成整改；或造成 3-50（含）万元经济损失；指导各下属公司进行各项工程验收，备案下属公司的竣工验收结果；参与各下属公司样板间/示范区开放前工程验收，并审核验收结果；负责组织对工程供方的履约分级及对房产公司工程部门分级进行评定。

（8）商业管理中心

商业管理中心是公司的商业管理统筹平台，其在公司授权下，主导把关各地持有商业项目的定位、前期介入、过程招商、后期营运监控等职责；并直接操作公司持有商业项目开发阶段全过程招商推广及营运管理工作。其具体职能

包括：商业地产标准建设、商业产品策划及规划、招商管理、商业推广、商业营运和酒店管理等。

（9）人力资源部

人力资源部在公司授权下，具体负责承担公司人力资源整体规划与标准建设、总部及下属公司核心人力资源供给与培养等职责；为公司规模化、有质量扩张提供人力资源的有力保障。

（10）投资发展部

投资发展部为大华公司投资发展的标准研究和专业把控平台。投资发展部负责新进入区域新项目拓展工作，并专业主导下属公司（含地区总部下新城市进入）的拓展可研工作，其一级职能包括：投资拓展标准建设、拓展计划及信息管理、新城市进入，以及投资拓展实施。其中，投资拓展标准建设职能包括：①基于公司统一标准和要求，建设和推行公司投资拓展模型和标准体系，包括制定和持续优化城市评价标准、拿地方式研究、项目合作方式研究、土地信息搜集标准、可研标准、相关标准化文本等；②负责收集、整理房地产相关政策信息，包括行业、金融和政府政策动向等，建立行业信息库，进行宏观层面投资趋势分析和研究，并定期将研究成果呈报管理层，为公司项目拓展提供切实科学的依据；③负责对各下属公司投资拓展团队进行投资拓展工作标准的培训，并监督其执行。拓展计划及信息管理职能包括：①根据公司发展战略，制定房地产开发用地储备计划，指导投资拓展；②负责土地信息的收集、分析和研究，建立公司土地资源信息库并持续更新地块信息；③负责跟进、整理、汇总新城市、新项目拓展信息，定期/不定期编制开发工作简报，报送公司管理层审阅或提交会议讨论。新城市进入职能主要是负责基于城市（区域）评价标准，对拟进入新城市进行系统研究，发现拓展机会，协助公司管理层决策拟拓展新城市。投资拓展实施职能包括：①审核异地公司上报的新项目立项申请，完成内部立项；②指导并参与新项目可研论证，协助完成可研报告，审核可研报告，并推动其在公司层面最终确定；③审核土地出让合同/合作协议等法律文书，并推动其最终确定。

（11）审计部

审计部是公司内部审计监督机构，通过独立、客观的确认和咨询活动，评价组织的业务活动、内部控制及风险管理的适当性和有效性，以促进组织完善治理、增加价值和实现目标。其具体发挥着审计标准体系建设、审计实施，以及审计结果应用等职能。

（二）发行人治理结构

公司法人治理结构完善，已按照《中华人民共和国公司法》以及国家有关法律、法规的规定的要求建立了符合现代企业制度要求的较为规范的法人治理框架，建立了《大华（集团）有限公司章程》，制定了股东会、董事会、监事会和高级管理人员工作规则，分别对股东会、董事会、监事会和高级管理人员等职责和职权做出了明确规定。

1、股东会

根据发行人公司章程规定，股东会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换董事，决定有关董事长、董事的报酬事项；
- （3）选举和更换由股东代表出任的监事，决定监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事长报告；
- （5）审议批准监事的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （8）对公司增加或减少注册资本作出决议；
- （9）对公司发行债券作出决议；
- （10）对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- （11）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- （12）修改公司章程。

2、董事会

根据发行人公司章程规定，发行人设董事会，对股东会负责，董事会由 8 名董事组成，任期三年，可连选连任，并设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事会依法行使下列职权：

（1）召集和主持股东会，检查股东会会议的落实情况，并向股东会汇报工作；

（2）执行股东会决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（7）拟定公司合并、分立、变更公司形式，解散的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）提名并选举公司总经理（以下简称为“经理”）人选，根据经理提名，聘任或解聘公司副经理，财务负责人，决定其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）在发生战争、特大自然灾害的紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权必须符合公司利益，并在事后向股东会报告。

3、监事会

根据发行人公司章程规定，公司设监事会，由 3 名监事组成，全体监事由股东会选举产生。监事会依法行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事长、董事、经理行使公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

（3）当董事长、董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事长、董事和经理予以纠正；

（4）提请召开临时股东会。

4、经理

根据发行人公司章程规定，公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，依法行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟定公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟定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）聘任或者解聘除应由董事长聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（三）发行人的独立性

1、资产方面

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权等无形资产，资产产权清晰，管理有序。公司的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

2、人员方面

发行人及其子公司拥有独立的劳动、人事及工资等方面的管理规章制度和规范的管理考核体系，在人员编制和管理上与控股股东及其他关联方完全分开。

3、机构方面

公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会和监事会，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

4、财务方面

公司设立了独立的财务管理中心，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

5、业务方面

公司具有独立的企业法人资格，拥有独立、完整的产、供、销体系业务结构，自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的自主经营能力，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（四）发行人内部控制制度的建立和运行情况

发行人注重内部控制融入日常经营管理，制定了内部控制检查评价方法和标准，各分（子）公司定期进行内控自查和流程测试，加强考核，健全内控长效机制，不断完善和严格执行内控制度，确保内部控制有效。

根据国家相关政策法规，发行人结合自身实际情况，制定并不断完善了包括财务管理、会计制度、预算管理、担保、关联方交易制度、重大投融资决策、下属子公司管理制度等在内的一系列的内部控制制度。

公司主要的内部控制制度如下：

1、资金管理

资金管理是公司企业管理的核心组成部分，是通过精确的组织、计划、控制、信息和考核等管理手段来实现资金的安全高效运转。发行人制定了《大华集团资金管理办法》及相关细则，建立起科学的资金管理体系，以项目预算为核心，年度资金预算为基础，根据集团资金需求合理筹集资金；以集团内部结算中心为主体，通过统一调拨、集中管理及投融资资金一体化管理为手段，高效率的运用资金；以集团内部控制为前提，通过权责流程，明确资金使用的审批流程和决权限，从而加强对集团资金的计划管理、集中管理和统一管理，

确保集团资金链的整体安全。通过对集团资金的有效管理，充分发挥资金整体优势，提高资金整体使用效率，有力促进了集团集约化经营、降本增效和风险防范，为集团继续规模化、有质量发展提供资金的有力保障。

2、财务管理

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《大华集团财务工作内部控制操作指引》及各项具体业务核算制度，加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

3、全面预算管理制度

为了落实全面预算管理制度，公司制定了《财务预算管理流程》，在其指导下，通过编制营运计划及成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的动态管理强化预算约束，评估预算的执行效果。

4、采购管理

为提高采购工作的效率、效益和规范性，发行人制定了《工程供方管理作业指引》内部管理制度，以规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作。发行人规定，招标采购的开展要遵循透明公正、充分竞争和择优中标、廉洁奉公、保密、可追溯等五大原则，招标过程中，各参与人员应客观、公正地履行职责，对投标人送审材料发表评审意见，并对所提出的评审意见承担责任。

采购货物或劳务时，发行人成立招标小组并编制单项招标采购计划。对于非战略采购的招标项目，招标小组应按规定根据项目合约规划等编制《单项招标采购计划》，明确招标采购过程中各项活动的时间安排、责任部门等，《单项招标采购计划》需经过项目公司或材料公司负责人审批，由下属公司成本部或材料管理公司具体执行相应招标采购工作。

发行人成本管理中心负责组织建立、管理工程类供方库，招标小组根据资格审查结果申报投标人名单，并组织编制招标文件、发标、答疑、开标，以及召开专题评标会，对商务标和技术标进行评标，集团相关职能中心及相关协作

单位根据授权参与评标、定标过程。根据评标结果，招标小组确定预中标供方，填写中标审批表，申报成本管理中心审核、审批。

5、担保管理

为规范公司对内、对外担保事宜，发行人制定了《大华（集团）有限公司担保管理制度》，明确股东会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部公司本部统一控制并做后续管理。

6、关联交易管理

根据公司制定的《关联交易制度》，关联交易采取公平、公开、公允、自愿、诚信原则，按照公平的市场价格定价，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整，充分保护各方投资者的利益。公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

7、投资管理

为保持公司可持续发展，寻找可拓展项目，完成项目可行性进行科学论证，公司制定了《项目投资发展管理流程》，规定投资发展部根据集团发展战略和房地产开发用地储备要求组织开展城市基础资料与土地信息收集，对于目标进入城市，由投资发展部主导，对于已进入城市，由下属公司主导。相关人员了解到有效土地信息后，以《项目投资简报》方式（属公司上报时需经过下属公司总经理审核）及时发送至投资发展部，投资发展部组织对各土地信息进行会议，对土地信息进行初步筛选，报投资分管领导审核，总裁审批；如未通过筛选，则存入土地信息库，并对该项土地的后续成交情况或条件变化情况加以跟踪。通过初步筛选的土地信息由投资发展部组织目标项目的深入研究，如有需要，可先行进行土地踏勘，编制《项目投资建议书》（下属公司提供的项目，

由下属公司编制，投资发展部审核），经投资分管副总裁审核、总裁审批通过后进入可行性研究阶段。若可研通过，由投资发展部按照审批通过的项目获取条件进行项目获取的实施和跟踪。

8、工程管理

为确保项目的施工过程处于受控状态，使项目的质量、进度、安全、成本及资源得到最合理的控制，公司制定了《工程质量管理指引》、《工程进度管理指引》、《工程安全管理指引》、《工程技术管理指引》等指引类管理制度，要求下属公司工程部在工程正式开工前，应进行开工条件审查，确认相关前置工作均已完成，包括：施工许可证或临时施工许可证已办理；《施工组织设计》、《专项施工方案》、《监理规划大纲》、《施工进度计划》等完成审核确认；施工图已会审；施工现场准备情况达到开工条件；施工单位的各项准备工作已就绪。施工过程中，由下属公司工程部组织施工单位进场施工，并通过监理单位对施工过程进行监视、测量、控制，待各专项工程完工后，监理单位组织工程验收，如不合格则要求施工单位整改，直到最后合格为止。工程内部竣工验收由下属公司工程部组织，工程正式竣工验收由下属公司工程部牵头，竣工验收完成后，下属公司工程部向物业公司/商业公司进行物业移交。

9、信息披露制度

发行人发行公司债券，为保护投资者合法权益，制定了《大华（集团）有限公司信息披露管理制度》，该管理制度由董事会审议通过后实施，信息披露的范围主要包括公开发行公司债券所需披露的全套材料、经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告和半年度报告，以及在债券存续期内，公司及时向市场披露的可能影响其偿债能力的所有重大事项等。

（五）信息披露和投资者关系管理

1、存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，本公司将按以下要求持续披露信息：

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的审计报告；

（2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告和半年度财务报告。

2、存续期内重大事项的信息披露

本公司在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- （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、仲裁事项或受到重大行政处罚；
- （10）发行人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，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （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。

3、本金兑付和付息事项

本公司将根据上海证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，本公司将依据其变化对于信息披露做出调整。

4、投资者关系管理制度安排

公司财务管理中心负责投资者关系管理工作，联系方式如下：

联系人：张志华

地址：上海华灵路 698 号

电话：021-66340070

传真：021-66403097

邮箱：IR@dahuahome.com

（六）发行人合法合规经营情况

1、最近三年及一期，发行人、发行人的控股股东以及发行人的董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

2、发行人的董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定的情况，符合担任公司董事、监事、高级管理人员的条件及发行人《公司章程》的规定。

3、发行人房地产业务合规情况

经上海市通力律师事务所律师核查，发行人及其下属子公司在报告期内的在建、拟建及已完工的房地产项目不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价行为受到行政处罚或正在被(立案)调查的情况, 亦不存在竞拍“地王”、哄抬地价的行为。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人前次公司债券募集资金已使用完毕且报告期内不存在违规使用募集资金问题。发行人作为房地产企业，不存在不得发行公司债券的情形。

（七）公司资金占用情况

1、最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

2、除募集说明书第五节“四、关联方关系及交易”中列举的关联担保，以及第六节“八、其他重要事项”外，最近三年及一期，发行人不存在其他为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

（八）发行人重要权益投资情况

1、发行人控股子公司

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人纳入合并报表范围的主要子公司共计 61 家，具体情况如下表：

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人纳入合并范围的子公司情况

单位：元、%

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权
				直接	间接	
1	海南成燕房地产开发有限公司	房地产开发	107,172,342.00	67.14	-	67.14
2	武汉大华东兴房地产有限公司	房地产开发	200,000,000.00	100.00	-	100.00
3	湖北赵庄房地产开发有限公司	房地产开发	250,000,000.00	-	100.00	100.00
4	大华集团（武汉）房地产有限公司	房地产开发	200,000,000.00	90.00	10.00	100.00
5	上海宝秀房地产开发有限公司	房地产开发	448,000,000.00	100.00	-	100.00
6	济南华隆置业有限公司	房地产开发	1,000,000,000.00	-	100.00	100.00
7	上海永禧投资发展有限公司	房地产经营	126,000,000.00	100.00	-	100.00
8	大华泰州投资发展有限公司	房地产开发	296,788,153.00	100.00	-	100.00
9	南京大华投资发展有限公司	房地产开发	292,000,000.00	57.00	-	57.00
10	大华集团南京浦口置业有限公司	房地产开发	566,000,000.00	100.00	-	100.00
11	上海隆华酒店管理有限公司	酒店管理	2,000,000.00	-	100.00	100.00
12	上海永隆商业投资发展有限公司	房地产经营	50,000,000.00	100.00	-	100.00

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权
				直接	间接	
13	上海名华工程建筑有限公司	房屋建筑	150,000,000.00	77.00	23.00	100.00
14	上海锦绣华城房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	80.00	20.00	100.00
15	大华集团上海物业管理有限公司	物业管理	5,000,000.00	90.00	10.00	100.00
16	上海大华企业发展有限公司	建材、百货销售	120,000,000.00	81.00	-	81.00
17	上海祁华房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	99.00	1.00	100.00
18	大华集团西安华鑫置业有限公司	房地产开发	100,000,000.00	100.00	-	100.00
19	西安华海置业有限公司	房地产开发	400,000,000.00	-	100.00	100.00
20	陕西佳鑫置业有限公司	房地产开发	100,000,000.00	100.00	-	100.00
21	大华集团香港投资有限公司	投资	118,335.00	100.00	-	100.00
22	烟台三岳置业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	90.00	10.00	100.00
23	武汉大华华锦房地产有限公司	房地产开发	200,000,000.00	100.00	-	100.00
24	大华集团大连置业有限公司	房地产开发	400,000,000.00	70.00	-	70.00
25	大华集团大连华锦置业有限公司	房地产开发	40,567,951.00	98.60	1.40	100.00
26	大华集团大连华旅置业有限公司	房地产开发	200,000,000.00	100.00	-	100.00
27	上海睿华房地产开发有限公司	房地产开发	600,000,000.00	99.00	-	99.00
28	上海华行房地产开发有限公司	房地产开发	1,000,000,000.00	90.00	-	90.00
29	上海华桐房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	99.00	-	99.00
30	DahuaGroupMelbourneInvestmentPtyLtd	投资	AUD80,857,129.22	-	80.00	80.00
31	DahuaMelbourneNumber4PtyLtd (DahuaAustralaNumber3PtyLtd)	房地产开发	AUD56,474,311.50	-	100.00	100.00
32	上海顾华房地产开发有限公司	房地产开发	500,000,000.00	90.00	-	90.00
33	DahuaMelbourneNumber7PtyLtd	房地产开发	AUD72,000,120.00	-	60.00	60.00
34	大华集团（昆明）投资有限公司	投资	1,000,000,000.00	-	70.00	70.00
35	昆明大华春雨房地产开发有限公司	房地产开发	500,000,000.00	-	100.00	100.00

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权
				直接	间接	
36	大理华茂房地产开发有限公司	房地产开发	200,000,000.00	-	100.00	100.00
37	云南亚德房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	-	80.00	80.00
38	大理永裕房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	-	80.00	80.00
39	大华（集团）徐州湖畔置业有限公司	房地产开发	300,000,000.00	100.00	-	100.00
40	惠州市华君汇投资有限公司	投资	100,000,000.00	100.00	-	100.00
41	惠州市好益康投资有限公司	房地产开发	300,000,000.00	-	51.00	51.00
42	齐河县齐华置业有限公司	房地产开发	51,452,900.00	97.18	2.82	100.00
43	大华集团（广州）投资有限公司	房地产开发	500,000,000.00	100.00	-	100.00
44	DahuaGroupSydney InvestmentPtyLtd (DahuaGroupAustraliaInvestmentPtyLtd)	投资	AUD10,000.00	-	80.00	80.00
45	济南华锦置业有限公司	房地产开发	100,655,300.00	99.35	0.65	100.00
46	上海华杨房地产开发有限公司	房地产开发	300,000,000.00	100.00	-	100.00
47	江门华禾富投资发展有限公司	房地产开发	100,000,000.00	-	51.00	51.00
48	广州增华房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	-	100.00	100.00
49	大华集团（西安）投资有限公司	房地产开发	100,000,000.00	100.00	-	100.00
50	烟台福昇明珠置业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	-	100.00	100.00
51	大连金地恒昌房地产开发有限公司	房地产开发	30,000,000.00	-	100.00	100.00
52	大华（天津）发展有限公司	房地产开发	100,000,000.00	100.00	-	100.00
53	大华（天津）房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	-	100.00	100.00
54	大华（天津）置业有限公司	房地产开发	30,000,000.00	-	100.00	100.00
55	南京大华滨江置业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	-	100.00	100.00
56	大华集团（苏州）置业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	-	80.00	80.00
57	武汉市华君合房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	-	100.00	100.00

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例（%）		表决权
				直接	间接	
58	杭州大华新湾房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	100.00	-	100.00
59	上海长华置业发展有限公司	房地产开发	1,000,000,000.00	100.00	-	100.00
60	大华申展（天津）置业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	-	100.00	100.00
61	南京大华华城置业有限公司	房地产开发	100,000,000.00	-	100.00	100.00

2、对企业影响重大的子公司简介

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人重要子公司概况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	发行人持股比例	业务范围
1	上海锦绣华城房地产开发有限公司	5,000.00	96.20	房地产开发
2	南京大华投资发展有限公司	29,200.00	57.00	实业投资
3	济南华隆置业有限公司	100,000.00	100.00	房地产开发
4	海南成燕房地产开发有限公司	10,717.23	67.14	房地产开发
5	上海名华工程建筑有限公司	15,000.00	95.63	房屋建筑
6	上海华行房地产开发有限公司	100,000.00	90.00	房地产开发
7	大华集团南京浦口置业有限公司	56,000.00	100.00	房地产开发
8	云南亚德房地产开发有限公司 ¹	10,000.00	56.00	房地产开发
9	大华集团（广州）投资有限公司	50,000.00	100.00	房地产开发
10	大华集团大连置业有限公司	40,000.00	70.00	房地产开发
11	陕西佳鑫置业有限公司	10,000.00	100.00	房地产开发

（1）上海锦绣华城房地产开发有限公司

上海锦绣华城房地产开发有限公司成立于 2002 年 1 月，注册资本 5,000.00 万元，公司直接持股 80.00%及公司控股的上海大华企业发展有限公司间接持股 20.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于浦东新区的锦绣华城项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，上海锦绣华城房地产开发有限公司资产总计 1,339,014.71 万元，负债合计 1,128,086.07 万元，所有者权益合计 210,928.63 万元；2019 年，实现营业收入 322,098.24 万元，净利润 113,952.91 万元。

¹ 云南亚德房地产开发有限公司为发行人二级子公司

截至 2020 年 9 月 30 日，上海锦绣华城房地产开发有限公司资产总计 1,371,667.98 万元，负债合计 1,151,337.29 万元，所有者权益合计 220,330.69 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 40,974.22 万元，净利润 9,402.06 万元。（2）南京大华投资发展有限公司

南京大华投资发展有限公司成立于 2003 年 3 月，注册资本 29,200.00 万元，公司直接持股 51.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于江苏南京市的锦绣华城项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，南京大华投资发展有限公司资产总计 106,718.40 万元，负债合计 24,593.84 万元，所有者权益合计 82,124.56 万元；2019 年，实现营业收入 177,582.64 万元，净利润 48,323.75 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，南京大华投资发展有限公司资产总计 56,402.65 万元，负债合计 6,418.91 万元，所有者权益合计 49,983.74 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入-216.47 万元，净利润-2,140.82 万元。

（3）济南华隆置业有限公司

济南华隆置业有限公司成立于 2012 年 8 月，注册资本 100,000.00 万元，公司控股的永隆公司间接持股 100.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于山东济南市的龙洞项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，济南华隆置业有限公司资产总计 355,599.53 万元，负债合计 202,328.00 万元，所有者权益合计 153,271.53 万元；2019 年，实现营业收入 154,944.68 万元，净利润 48,012.79 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，济南华隆置业有限公司资产总计 166,912.34 万元，负债合计 14,655.17 万元，所有者权益合计 152,257.17 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 19,511.37 万元，净利润-1,014.36 万元。（4）海南成燕房地产开发有限公司

海南成燕房地产开发有限公司成立于 2006 年 1 月，注册资本 10,717.23 万元，公司直接持股 63.70%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于海南省海口市成燕项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，海南成燕房地产开发有限公司资产总计 382,240.75 万元，负债合计 332,562.02 万元，所有者权益合计 31,338.87 万元；2019 年，实现营业收入 104,621.81 万元，净利润 32,735.89 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，海南成燕房地产开发有限公司资产总计 190,966.28 万元，负债合计 157,689.89 万元，所有者权益合计 33,276.39 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 74,075.86 万元，净利润-5,987.58 万元。（5）上海名华工程建设有限公司

上海名华工程建设有限公司成立于 2001 年 4 月，注册资本 15,000 万元，主要经营建筑工程安装劳务，是公司建筑工程安装劳务的主要经营实体，其具有房屋建筑工程施工总承包壹级、电梯安装工程二级、金属门窗工程二级、市政公用工程二级施工资质。

截至 2019 年 12 月 31 日，上海名华工程建设有限公司资产总计 215,895.82 万元，负债合计 167,620.85 万元，所有者权益合计 48,274.97 万元；2019 年，实现营业收入 237,799.30 万元，净利润 10,650.88 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，上海名华工程建设有限公司资产总计 180,157.45 万元，负债合计 137,942.55 万元，所有者权益合计 42,214.89 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 205,395.98 万元，净利润 8,880.79 万元。（6）上海华行房地产开发有限公司

上海华行房地产开发有限公司成立于 2015 年 1 月，注册资本 100,000.00 万元，公司直接持股 90.00%，主要从事宝山区庙行镇康家村城中村项目开发。

截至 2019 年 12 月 31 日，上海华行房地产开发有限公司资产总计 1,333,080.40 万元，负债合计 1,030,053.34 万元，所有者权益合计 303,027.06 万元；2019 年，实现营业收入 0.00 万元，净利润-9,231.82 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，上海华行房地产开发有限公司资产总计 1,878,778.97 万元，负债合计 1,598,217.67 元，所有者权益合计 280,561.30 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 0.00 万元，净利润-22,465.76 万元。（7）大华集团南京浦口置业有限公司

大华集团南京浦口置业有限公司成立于 2014 年 1 月 24 日，注册资本 56,000.00 万元，公司直接持股 100.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于南京市浦口区的 G36 项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，大华集团南京浦口置业有限公司资产总计 242,126.58 万元，负债合计 144,719.77 万元，所有者权益合计 97,406.81 万元；2019 年，实现营业收入 164,343.49 万元，净利润 39,007.47 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，大华集团南京浦口置业有限公司资产总计 163,454.23 万元，负债合计 68,974.17 万元，所有者权益合计 94,480.06 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 0.00 万元，净利润-2,926.75 万元。（8）云南亚德房地产开发有限公司

云南亚德房地产开发有限公司成立于 2015 年 10 月 9 日，注册资本 10,000.00 万元，公司通过大华集团（昆明）投资有限公司间接持股 56.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于昆明的龙池虹桥项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，云南亚德房地产开发有限公司资产总计 284,084.30 万元，负债合计 225,565.47 万元，所有者权益合计 58,518.84 万元；2019 年，实现营业收入 0.00 万元，净利润-11,261.89 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，云南亚德房地产开发有限公司资产总计 350,140.44 万元，负债合计 241,991.22 万元，所有者权益合计 108,149.21 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 0.00 万元，净利润-4,369.63 万元。（9）大华集团（广州）投资有限公司

大华集团（广州）投资有限公司成立于 2018 年 9 月，注册资本 50,000.00 万元，公司直接持股 100.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于广州的番禺项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，大华集团（广州）投资有限公司资产总计 207,731.36 万元，负债合计 163,941.92 万元，所有者权益合计 43,789.44 万元；2019 年，实现营业收入 45.86 万元，净利润-5,736.22 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，大华集团（广州）投资有限公司资产总计 256,156.11 万元，负债合计 219,968.28 万元，所有者权益合计 36,187.83 万元；

2020 年 1-9 月，实现营业收入 81.55 万元，净利润-7,601.61 万元。（10）大华集团大连置业有限公司

大华集团大连置业有限公司成立于 2008 年 7 月，注册资本 40,000.00 万元，公司直接持股 70.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于大连的锦绣华城项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，大华集团大连置业有限公司资产总计 913,556.01 万元，负债合计 663,291.35 万元，所有者权益合计 250,264.66 万元；2019 年，实现营业收入 84,112.18 万元，净利润 14,256.87 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，大华集团大连置业有限公司资产总计 503,299.54 万元，负债合计 259,631.60 万元，所有者权益合计 243,667.94 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 9,083.52 万元，净利润-6,596.71 万元。（11）陕西佳鑫置业有限公司

陕西佳鑫置业有限公司成立于 2005 年 12 月，注册资本 10,000.00 万元，公司直接持股 100.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于陕西西安市的大华公园世家项目。

截至 2019 年 12 月 31 日，陕西佳鑫置业有限公司资产总计 400,546.82 万元，负债合计 346,981.88 万元，所有者权益合计 53,564.95 万元；2019 年，实现营业收入 69,641.67 万元，净利润 8,769.83 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，陕西佳鑫置业有限公司资产总计 471,709.99 万元，负债合计 407,531.97 万元，所有者权益合计 64,178.02 万元；2020 年 1-9 月，实现营业收入 40,326.18 万元，净利润 10,613.08 万元。3、发行人参股公司简介

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人主要参股企业如下表所示：

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人参股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	投资成本
1	上海馨城物业管理有限公司	物业管理	300.00	40.00	120.00
2	上海华坤文化传播有限公司	管理咨询	300.00	30.00	90.00

注：期末投资额与投资成本差异为损益调整所致。

（1）上海馨城物业管理有限公司

上海馨城物业管理有限公司主要从事物业管理业务。

截至 2020 年 9 月 30 日，上海馨城物业管理有限公司资产总计 1,206.73 万元，负债合计 993.91 万元，所有者权益合计 212.82 万元；2020 年 1-9 月，上海馨城物业管理有限公司实现营业收入 738.87 万元，净利润-34.07 万元。（2）上海华坤文化传播有限公司

截至 2020 年 9 月 30 日，上海华坤文化传播有限公司资产总计 1,174.78 万元，负债合计 1,194.96 万元，所有者权益合计-20.18 万元；2020 年 1-9 月，上海华坤文化传播有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-81.84 万元。

四、关联方关系及交易

（一）关联方关系

1、实际控制人

发行人的实际控制人为金惠明先生。

2、子公司情况

发行人的子公司情况详见“表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人纳入合并范围的子公司情况”

3、合营和联营企业情况

发行人合营和联营企业情况详见“表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人参股公司情况”

4、其他关联方情况

表 截至 2019 年 12 月 31 日发行人其他关联方情况表

关联方名称	与本公司的关系
上海华强投资有限公司	持有本公司 30%股份之股东
上海华禾明实业有限公司	持有本公司 13%股份之股东
上海华禾宁实业有限公司	持有本公司 8.3909%股份之股东
上海华绣投资有限公司	持有本公司 26.0273%股份之股东
VAST GREAT INVESTMENT LIMITED	同为最终控制人控制
GROUP HUGE LIMITED	同为最终控制人控制

（二）关联交易管理及定价原则

发行人关联交易采取公平、公正、公允、自愿、诚信原则，明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。发行人与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。对于与关联企业之间不可避免的关联交易，发行人遵照公平、公正的原则进行，所涉关联交易有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（三）关联交易事项

（1）关联担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司关联担保情况如下：

表 截至 2019 年 12 月 31 日发行人关联担保情况

单位：万元

被担保人名称	担保期限	金融机构	担保总额	2019 年担保余额	备注
上海锦绣华城房地产开发有限公司	2018.11.14-2020.12.25	交通银行	4,400.00	4,400.00	贷款担保
上海锦绣华城房地产开发有限公司	2018.8.20-2020.12.25	交通银行	12,057.00	12,057.00	贷款担保
大华集团大连华鞍投资发展有限公司	2018.3.29-2021.3.29	建设银行	50,000.00	50,000.00	贷款担保
上海宝秀房地产开发有限公司	2019.1.11-2021.12.25	交通银行	22,000.00	22,000.00	贷款担保
上海睿华房地产开发有限公司	2016.1.12-2026.1.7	中国银行	580,000.00	69,700.00	贷款担保
		建设银行		52,294.22	
		浦发银行		60,861.95	
上海睿华房地产开发有限公司	2017.2.24-2028.12.25	工商银行	150,000.00	32,214.42	贷款担保
		农业银行		36,445.00	
大华集团大连置业有限公司	2019.3.8-2022.2.20	农业银行	119,610.00	73,000.00	贷款担保
大华集团大连置业有限公司	2019.4.22-2022.3.25	建设银行	36,000.00	13,000.00	贷款担保
上海祁华房地产开发有限公司	2019.7.23-2034.7.22	浦发银行	41,000.00	40,700.00	贷款担保
上海华行房地产开发有限公司	2017.6.26-2029.6.25	建设银行	214,600.00	150,220.00	贷款担保
		农商银行		64,380.00	

大华集团南京浦口置业有限公司	2019.6.1-2034.1.11	中国银行	83,510.00	45,000.00	贷款担保
云南亚德房地产开发有限公司	2019.7.31-2021.1.31	浦发银行	120,000.00	68,000.00	贷款担保
大华集团（苏州）置业有限公司	2019.7.31-2021.1.31	五矿国际信托	284,000.00	284,000.00	贷款担保
大华集团徐州湖畔置业有限公司	2019.6.28-2022.6.27	招商银行	45,000.00	11,950.00	贷款担保
上海华桐房地产开发有限公司	2017.10.16-2027.10.10	工商银行	500,000.00	13,607.91	贷款担保
		农商银行		14,636.93	
		农发银行		60,000.00	
		兴业银行		17,992.90	
上海顾华房地产开发有限公司	2017.2.14-2034.1.11	农业银行	1,600,000.00	265,100.00	贷款担保
		工商银行		119,400.00	
		招商银行		106,500.00	
上海永禧投资发展有限公司	2019.7.22-2022.7.22	中信银行	16,500.00	16,500.00	贷款担保
大华集团（广州）投资有限公司	2019.7.29-2022.7.23	交通银行	55,000.00	55,000.00	贷款担保
大华集团（广州）投资有限公司	2019.9.30-2022.9.30	交通银行	48,000.00	32,000.00	贷款担保
Dahua Group Sydney Project1 PtyLtd	2019.4.28-2020.3.31	澳新银行	AUD800.00	AUD800.00	贷款担保
Dahua Group Sydney Project4 PtyLtd	2019.6.28-2020.5.31	澳新银行	AUD5,100.00	AUD3,219.89	贷款担保
Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd ATF Dahua Pointcorp Narangba Unit Trust	2019.8.26-2020.6.30	澳新银行	AUD1,322.04	AUD946.11	贷款担保
Dahua Tarneit Development Pty Ltd	2019.6.28-2020.5.31	CBA 联邦银行	AUD5,906.92	AUD2,124.33	贷款担保
Dahua Melbourne Number3 PtyLtd	2018.8.29-2020.2.28	CBA 联邦银行	AUD5,800.00	AUD3,273.57	贷款担保

（2）关联方应收应付款项

截至 2019 年 12 月 31 日，公司关联方应收应付款项情况如下：

表 截至 2019 年 12 月 31 日发行人关联方应收应付款项

单位：万元

关联方	关联关系	会计科目	金额	起始日	到期日	性质
上海华禾宁实业有限公司	股东	其他应付款	3,854.00	2016 年 7 月 15 日	长期	经营性
上海华强投资有限公司	股东	其他应付款	22,420.00	2016 年 7 月 15 日	长期	经营性
上海华绣投资有限公司	股东	其他应付款	8,478.80	2016 年 7 月 15 日	长期	经营性
上海华禾明投资有限公司	股东	其他应付款	6,937.20	2016 年 7 月 15 日	长期	经营性
Vast great investment limited	受同一母公司控制	其他应付款	44,057.69	2015 年 7 月 22 日	长期	经营性
Group huge limited	受同一母公司控制	其他应付款	53,406.55	2015 年 7 月 14 日	长期	经营性

五、发行人的股东及实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人注册资本为人民币 150,000.00 万元，实收资本为人民币 150,000.00 万元，控股股东为上海华强投资有限公司（以下简称“华强投资”），其对发行人的持股比例为 30.00%，具体情况见下表：

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人股权结构表

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海华强投资有限公司	45,000.00	30.00
上海华绣投资有限公司	39,040.95	26.03
上海华禾明实业有限公司	19,500.00	13.00
上海市宝山区大场镇经济联合社	15,000.00	10.00
上海华禾宁实业有限公司	12,586.35	8.39
上海华禾惠实业有限公司	12,586.35	8.39
上海华禾顺实业有限公司	6,286.35	4.19
合计	150,000.00	100.00

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人股权结构如下：

图 发行人股权结构图

1、公司控股股东

成立日期：2005 年 7 月 13 日

法定代表人：金惠明

注册资本：人民币陆仟陆佰万元整

公司类型： 有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：实业投资，投资管理及咨询商务咨询（除经纪），市场调研，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

发行人控股股东华强投资成立于 2005 年，是经上海市工商管理局宝山分局批准，由金惠明、金玲出资设立的有限责任公司，其主要经营范围涉及实业投资，投资管理及咨询、商务咨询（除经纪），市场调研，会展服务等。

截至 2019 年 12 月 31 日，华强投资资产总额 283,301.23 万元，负债总额 57,082.95 万元，所有者权益 226,218.28 万元。2019 年全年，华强投资实现营业收入 8.38 万元，净利润总额 15,312.60 万元，主要为投资回报收益。以上数据已经审计。

表 控股股东华强投资对外投资一览表

序号	被投资单位	行业
1	上海锦茂行投资有限公司	投资
2	上海华旺房地产经纪有限公司	房地产经纪
3	上海尊尚广告有限公司	广告业务
4	上海华禾顺实业有限公司	投资
5	Hua He Qiang Australia Pty Ltd	投资
6	VAST GREAT INVESTMENT LIMITED	投资
7	GROUP HUGE LIMITED	投资
8	上海华强股权投资管理有限公司	投资
9	上海祥泰建筑装饰工程有限公司	建筑装饰
10	上海华禾惠实业有限公司	投资
11	上海胜迁建筑装饰工程有限公司	建筑工程
12	宁波梅山保税港区开科股权投资合伙企业（有限合伙）	投资

2、公司实际控制人

截至 2020 年 9 月末，自然人金惠明先生通过持有上海华强投资有限公司、上海华绣投资有限公司、上海华禾惠实业有限公司等公司股权，间接持有大华集团 33.99%的股权，另通过其胞弟金建明先生、女儿金玲女士等可施加影响的近亲属所持股权，共计控制大华集团 54.80%的股权，为大华集团的实际控制人。其中，金惠明先生的胞弟金建明先生，通过法人股股东间接持有大华集团 8.45%股权；金惠明先生的女儿金玲女士通过控股股东华强投资间接持有发行人 12.36%股权。截至 2020 年 9 月末，实际控制人金惠明先生除拥有大华集团控股股东上海华强投资有限公司股权及其他股东部分股权以外，其不存在其他直接或者间接形式的对外投资情形。

截至 2020 年 9 月末，股东及实际控制人持有的发行人股份无对外质押。

3、实际控制人的境外投资情况

截至 2020 年 9 月末，发行人之实际控制人金惠明先生除通过发行人投资澳大利亚房地产相关业务外，再无其他境外投资情形。

发行人自 2014 年底进军澳大利亚房地产市场，截至 2020 年 9 月 30 日，其通过公司全资子公司大华集团香港投资有限公司累计投资 45.78 亿人民币，主要投资的项目包括“墨尔本-Garden”、“Hawthorn East 富人区”、“悉尼-Waterloo”，以及“西南项目”等，均为住宅类项目，坐落于市区附近，区域成熟度较好。

截至 2020 年 9 月 30 日，除“悉尼-Waterloo”、“悉尼-Epark”、“悉尼-Menangle”、“墨尔本-Garden”、“墨尔本-King’s Leigh”、“墨尔本-Hawthorn East”、“墨尔本-Plumpton”项目已经足额缴款并取得土地权属证明，“墨尔本-Cranbourne”、“墨尔本-Lochaven West”取得部分土地权属证明外，发行人其余海外投资项目尚未办理投资标的的权属证明。

截至 2020 年 9 月末，发行人之境外投资活动符合相关法律法规之要求。

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2020 年 9 月末，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表 截至 2020 年 9 月末发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	年龄	职务	学历	本届任职起始日	本届任职截止日
董事						
金惠明	男	67	董事长	高中	2019/4/5	2022/4/4
陈宁	男	60	董事	硕士研究生	2019/4/5	2022/4/4
金建明	男	62	副董事长	高中	2019/4/5	2022/4/4
金玲	女	41	董事，副总裁	本科	2019/4/5	2022/4/4
潘文瑶	女	53	董事，副总裁	硕士研究生	2019/4/5	2022/4/4
张惠明	男	57	董事	大专	2019/4/5	2022/4/4
沈宝根	男	65	董事	大专	2019/4/5	2022/4/4
朱录松	男	44	董事，总裁	硕士研究生	2019/4/5	2022/4/4
监事						
田玉	女	68	监事会主席	大专	2018/10/12	2021/10/12
张丽娜	女	48	监事	本科	2018/10/12	2021/10/12
朱金龙	男	58	监事	中专	2018/10/12	2021/10/12
其他高级管理人员						
张志华	男	45	副总裁，财务总监	硕士研究生	-	-
周酉	男	51	副总裁	本科	-	-

（二）董事、监事、高级管理人员简介

1、董事

金惠明，董事长，男，1953 年 6 月出生，中国籍，高中学历，1969-1976 年历任大场公社团委委员、新华大队团总支书记；1976-1980 年历任新华大队党支部书记、大队长；1980-1983 年历任大场公社党委委员、管委会副主任、副业组组长；1984-1993 年历任新华村党总支书记、上海申新实业公司董事长；1994-

1998 年历任大场镇副镇长、上海申新实业公司董事长、新华村党总支书记、大场房地产开发经营公司总经理；1998-2004 年历任公司总裁、上海申新（集团）有限公司董事长、新华村党总支书记；2004 年至 2015 年担任大华（集团）有限公司董事长兼大华（集团）有限公司总裁；2016 年起任大华（集团）有限公司董事长。

陈宁，董事，男，1960 年 2 月出生，中国籍，硕士学历，毕业于西安公路交通大学，1988-1989 年历任铁道部第一工程局科研所综合室工程师，1989-1992 年历任藤田工业西安城堡大酒店筹建处设备工程师；1992-1993 年虹邦国际 Mong Rong Company（曼谷）机械工程师（转聘）；1993-1994 年历任铁道部第一工程局科研所综合室副主任、高级工程师；1994-1997 年历任陕西国际信托投资公司上海佳信房地产开发公司常务副总经理、总工程师；1997-2015 年历任大华（集团）有限公司董事兼副总裁；2016 年起任大华（集团）有限公司董事。

金建明，副董事长，男，1958 年 1 月出生，中国籍，高中学历，经济师。1976-1980 年历任上海市建五公司职员；1980-1991 年历任上海申新实业有限公司行政人员；1991-1994 年历任上海华明塑钢门窗厂厂长；1994 年-至今历任上海华翔房地产开发有限公司总经理；1995 年-至今上海申新（集团）有限公司副总经理；2000 年-2015 年担任大华（集团）有限公司副总裁；2016 年起任大华（集团）有限公司副董事长。

金玲，董事兼副总裁，女，1979 年 3 月出生，中国籍，本科学历，毕业于上海大学，2001-2003 年就职于大华（集团）有限公司投资发展部；2003-2006 年历任上海华烨房地产开发有限公司销售部经理；2006 年至 2015 年担任大华（集团）有限公司营销管理中心总经理；2016 年起任大华（集团）有限公司副总裁。

潘文瑶，董事兼副总裁，女，1966 年 11 月出生，中国籍，硕士学历，毕业于同济大学，工程师，1990-1993 年历任上海冶金设计研究院专业负责人；1993-2001 年历任上海宝丰联集团有限公司房产企业总经理；2001-至今担任大华（集团）有限公司副总裁。

张惠明，董事，男，1963 年 4 月出生，中国籍，大专学历，1978 年参加工作，1987 年-1999 年担任宝山大场自来水厂厂长，1999 年 5 月进入大场经济发展有限公司，历任招商员、总经理助理、办公室主任、副总经理，2009 年至今担任大场经济发展有限公司总经理。

沈宝根，董事，男，1954 年 12 月出生，中国籍，大专学历，高级经济师，1980-1986 年担任宝山大场镇修建队出纳；1986 年-1988 年 5 月调入大华饭店筹建组担任会计；1988 年 6 月调入大华（集团）有限公司，历任会计、主办会计、财务经理、财务总监，2008-2015 年担任大华（集团）有限公司副总裁，2016 年起任大华（集团）有限公司董事。

朱录松，董事兼总裁，男，1976 年 3 月出生，中国籍，硕士学历，毕业于复旦大学，1998 年-2003 年担任上海欣荣房地产开发有限公司工程师、项目经理，2003 年-2014 年担任上海华品房地产开发公司、上海永隆商业投资公司总经理，2014 年至 2015 年担任大华（集团）有限公司副总裁；2016 年起任大华（集团）有限公司总裁。

2、监事

田玉，监事会主席，女，1952 年 5 月出生，中国籍，大学专科学历，毕业于河南省委党校，高级审计师，1971 年-2005 年历任河南洛阳轴承集团科长、处长，2005 年 4 月加入本公司，历任大华（集团）有限公司审计部总经理，现任大华（集团）有限公司监事会主席。

张丽娜，监事，女，1971 年 11 月出生，中国籍，大学本科学历，毕业于上海工程技术大学，2000 年 9 月加入本公司，历任销售主管、销售部经理，营销管理中心副总经理，现任大华集团澳洲区域副总经理。

朱金龙，监事，男，1961 年 10 月出生，中国籍，中专学历，1994-1999 年担任上海鹏宇丝绸印染有限公司厂长，1999 年-2005 年担任宝山区大场镇联东村主任，2005 年进入大场工业公司，历任办公室主任，目前担任副书记。

3、其他高级管理人员

张志华，副总裁兼财务总监，男，1975 年 3 月出生，中国籍，硕士学历，高级会计师，毕业于香港大学，1997-2005 历任工商银行宝山大华支行副行长、

行长；2005-2008 年担任大华（集团）有限公司财务副总监；2008 年至 2015 年担任大华（集团）有限公司财务总监；2016 年起任大华（集团）有限公司副总裁兼财务总监。

周西，副总裁，男，1969 年 6 月出生，中国籍，大学本科学历，工程师，毕业于上海理工大学机电一体化专业，1990 年-2006 年 12 月就职于中国石化上海石油化工研究院，先后担任设备科副科长、科长、条件处副处长、办公室主任，2007 年 2 月加入本集团，历任集团办公室副主任、主任、运营管理中心总经理，2016 年 2 月起担任集团副总裁。

发行人现任董事、监事、高级管理人员均能够按照《公司法》等法律法规及公司章程行使职权，且发行人当前现任的董事、监事和高级管理人员的任职均合法、合规，符合公司章程的规定，不存在不能担任职务的情形。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2020 年 9 月末，公司董事、监事、高级管理人员在其他企业（不含公司控制的下属企业）兼职情况如下：

表 截至 2020 年 9 月末，公司董事、监事、高级管理人员在其他企业兼职情况

姓名	本公司职务	任职企业	任职企业与公司的关系	担任职务
金惠明	董事长	上海华强投资有限公司	控股股东	执行董事，总经理
		上海华绣投资有限公司	投资方	执行董事，总经理
		上海华禾惠实业有限公司	投资方	执行董事
		上海锦茂行投资有限公司	同一控制方	执行董事
		Hua He Qiang Australia Pty Ltd	同一控制方	监事
金建明	副董事长	上海华禾明实业有限公司	投资方	执行董事，总经理
		上海华禾惠实业有限公司	投资方	总经理
陈宁	董事	上海华禾宁实业有限公司	投资方	执行董事，总经理
潘文瑶	董事，副总裁	上海华强股权投资管理有限公司	同一控制方	董事
张惠明	董事	大场经济发展有限公司	投资方	总经理
金玲	董事，副总裁	上海华强投资有限公司	控股股东	监事
		上海华禾惠实业有限公司	投资方	监事
		上海华坤文化传播有限公司	被投资方	执行董事
		Hua He Qiang Australia Pty Ltd	同一控制方	执行董事
朱金龙	监事	大场工业公司	投资方	副书记

姓名	本公司职务	任职企业	任职企业与公司的关系	担任职务
沈宝根	副总裁	上海华禾顺实业有限公司	投资方	执行董事，总经理
		上海锦茂行投资有限公司	同一控制方	监事
张志华	财务总监	上海华强股权投资管理有限公司	同一控制方	董事

七、发行人的主要业务板块

发行人经营范围包括实业投资，房地产开发，国内贸易（除专项审批外），物业管理，服装加工，木制品加工，机械加工，通用设备制造，家具制造，仓储的投资管理，自有房屋租赁。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。

（一）发行人主要业务情况

发行人是一家以房地产开发为主，集房地产设计、建设、销售、物业管理等业务为一体的，兼集投资管理和商业运营等多元化经营的企业集团，是国内第一批拥有房地产开发国家一级资质的房地产开发企业，多次荣膺“中国企业 500 强”、“中国民营企业服务业 100 强”、“上海企业 100 强”、“中国房地产企业品牌价值 50 强”、“中国物业服务百强企业”、“中国房地产开发企业 100 强”、“中国房地产开发企业发展潜力 10 强”等行业殊荣。2020 年 3 月，经中国房地产业协会等机构评选，公司再次进入 2020 年度“中国房地产开发企业 100 强”，位列第 67 位。2020 年 9 月，公司再次进入“2020 中国房地产开发企业品牌价值 50 强”。公司自成立以来，专注于房地产开发，二十余年的业务积累，逐步形成了包括城中村改造、新农村建设、成片旧区开发等大地块开发的运作能力。

（二）营业收入、成本及利润分析

1、营业收入构成分析

表 近三年及一期发行人营业收入结构

单位：万元、%

业务板块	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
房地产开发业务	1,231,464.86	92.39	1,902,276.12	93.94	1,412,956.72	92.02	1,217,256.94	90.24
非房地产开发业务	101,424.18	7.61	122,789.62	6.06	122,457.90	7.98	131,597.94	9.76
合计	1,332,889.04	100.00	2,025,065.74	100.00	1,535,414.62	100.00	1,348,854.88	100.00

2017-2019 年度以及 2020 年 1-9 月，公司分别实现营业收入 1,348,854.88 万元、1,535,414.62 万元、2,025,065.74 万元和 1,332,889.04 万元。报告期内，房地产开发业务是公司主要的收入来源，房地产开发业务收入占各期营业收入的比例分别为 90.24%、92.02%、93.94%和 92.39%。2019 年，发行人房地产开发业务收入为 1,902,276.12 万元，同比增加 34.63%。截至 2020 年 9 月末，大华集团已售未结转房产项目金额为 468.57 亿元，可对其后续经营业绩实现形成一定支撑。非房地产开发业务构成主要包括建筑安装工程、物业租赁、物业管理、酒店服务等总体来看，报告期内，公司非房地产开发业务占营业收入比例有所上升。

2、营业成本构成分析

表 近三年及一期发行人营业成本结构

单位：万元、%

业务板块	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
房地产开发业务	404,944.73	86.84	745,473.01	90.17	586,889.79	87.87	550,043.14	87.93
非房地产开发业务	61,373.00	13.16	81,239.43	9.83	81,013.95	12.13	75,530.65	12.07
合计	466,317.73	100.00	826,712.44	100.00	667,903.74	100.00	625,573.79	100.00

2017-2019 年度以及 2020 年 1-9 月，公司分别产生营业成本 625,573.79 万元、667,903.74 万元、826,712.44 万元和 466,317.73 万元。其中，房地产开发业务成本是影响公司成本规模的主要原因，报告期内房地产开发业务成本占各期营业成本的比例分别为 87.93%、87.87%、90.17%和 86.84%。公司 2019 年度营业成本占收入的比重较 2018 年度下降了 2.68%，主要系公司近年通过加大成本管理力度，开展限额设计，持续加强专业工程市场化招标和战略采购，对成本支出过程管控和纠偏所致，保持营业成本处于较低水平。

3、毛利润构成分析

表 近三年及一期发行人毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	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
房地产开发业务	826,520.14	95.38	1,156,803.11	96.53	826,066.93	95.22	667,213.80	92.25
非房地产开发业务	40,051.18	4.62	41,550.19	3.47	41,443.96	4.78	56,067.29	7.75
合计	866,571.31	100.00	1,198,353.30	100.00	867,510.89	100.00	723,281.09	100.00

2017-2019 年度以及 2020 年 1-9 月，公司分别实现毛利润 723,281.09 万元、867,510.89 万元、1,198,353.30 万元和 866,571.31 万元。报告期内，房地产开发业务对毛利润的贡献比例分别为 92.25%、95.22%、96.53%和 95.38%，为公司毛利润的主要贡献方。

4、毛利率结构分析

表 近三年及一期发行人营业毛利率情况

单位：%

业务板块	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
房地产开发业务	67.12	60.81	58.46	54.81
非房地产开发业务	39.49	33.84	33.84	42.60
综合	65.01	59.18	56.50	53.62

上述指标计算公式如下：

（1）房地产开发业务营业毛利率=（房地产开发业务收入-房地产开发业务成本）/房地产开发业务收入；

（2）非房地产开发业务营业毛利率=（非房地产开发业务收入-非房地产开发业务成本）/非房地产开发业务收入

（3）综合业务营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人房地产开发业务的毛利率分别为 54.81%、58.46%、60.81%和 67.12%，处于行业内较高水平。公司通过“整体开发”业务模式，在一定程度上降低了后续开发成本，压缩了房地产开发全产业链的各环节对接成本。同时，由于公司所开发房地产项目大部分位于一二线城市中的较优质地段，且项目品质较高，出售单价大多高于周边同类房地产项目均价。因此发行人在报告期内房地产开发业务毛利率保持较高水平。在毛利率水平较高的房地产开发业务带动下，发行人综合毛利率保持在较高水平，2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，其综合毛利率分别为 53.62%、56.50%、59.18%和 65.01%。

（三）发行人各业务板块经营情况

1、房地产开发业务

（1）房地产开发业务经营情况

①按项目划分

发行人房地产开发业务主要专注于居住类商品房の開発。2017-2019 年度以及 2020 年 1-9 月，其房地产业务的主要产品开发情况如下：

表 公司房地产业务收入情况（按业态划分）

单位：万元、万平方米、%

业态	2020 年 1-9 月			2019 年			2018 年			2017 年		
	结算面积	结算金额	比例	结算面积	结算金额	比例	结算面积	结算金额	比例	结算面积	结算金额	比例
住宅	43.19	1,219,785.94	99.05	71.61	1,878,023.33	98.73	58.12	1,391,021.98	98.45	78.84	1,077,268.16	95.56
商业	0.60	11,678.92	0.95	1.44	24,252.79	1.27	1.23	21,934.74	1.55	2.54	50,043.81	4.44
合计	43.79	1,231,464.86	100.00	76.05	1,902,276.12	100.00	59.35	1,412,956.72	100.00	81.38	1,127,311.97	100.00

2017 年，发行人实现房产销售结算面积 81.38 万平方米，结算金额 1,127,311.97 万元。其中，住宅业态销售结算金额 1,077,268.16 万元，占总结算金额的 95.56%；商业业态销售结算金额为 50,043.81 万元，占比 4.44%。尽管当期公司房地产销售业务规模有所下滑，收入的主要业态构成并未发生较大变化，住宅业态仍是发行人房地产开发业务的主要收入构成。其中，2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月产品销售单价均比 2017 年有较大涨幅，引致在结算面积降低的情况下结算金额稳步提升。

2018 年，发行人实现房产销售结算面积 59.35 万平方米，结算金额 1,412,956.72 万元。其中，发行人住宅业态销售结算金额 1,391,021.98 万元，占总结算金额的 98.45%；商业业态销售结算金额为 21,934.74 万元，占比 1.55%。

2019 年，发行人实现房产销售结算面积 76.05 万平方米，结算金额 1,902,276.12 万元。其中，发行人住宅业态销售结算金额 1,878,023.33 万元，占总结算金额的 98.73%；商业业态销售结算金额为 24,252.79 万元，占比 1.27%。

2020 年 1-9 月，发行人实现房产销售结算面积 43.79 万平方米，结算金额 1,231,464.86 万元。其中，发行人住宅业态销售结算金额 1,219,785.94 万元，占总结算金额的 99.05%；商业业态销售结算金额为 11,678.92 万元，占比 0.95%。

②按地区划分

发行人房地产开发业务的布局充分考虑到地区经济发展水平及区域购买力情况，项目主要集中于上海、南京、大连、海口等沿海地区及部分中部地区。

近年来，其在西安、烟台、济南及武汉地区也加大了房地产开发用地储备和房地产开发力度。按主营区域划分，发行人主营业务情况如下表所示：

表 公司房地产业务分区域收入情况

单位：万元、万平方米、%

区域	2020 年 1-9 月			2019 年			2018 年			2017 年		
	签约销售面积	签约销售额		签约销售面积	签约销售额		签约销售面积	签约销售额		签约销售面积	签约销售额	
		金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例
上海	12.86	598,152.89	26.75	21.78	1,373,914.74	42.90	18.03	967,069.64	47.80	12.35	653,439.43	43.98
南京	7.74	188,184.23	8.42	10.03	223,218.95	6.97	11.38	234,582.95	11.59	8.27	109,077.25	7.33
大连	14.35	280,309.89	12.54	12.5	232,090.48	7.25	9.71	159,076.70	7.86	12.11	150,991.00	10.14
武汉	8.68	140,884.25	6.30	37.8	545,891.58	17.04	9.61	104,135.50	5.15	14.72	240,857.22	16.18
西安	15.14	178,273.34	7.97	42.66	500,435.01	15.63	23.55	258,956.02	12.80	4.86	103,293.03	10.33
烟台	1.70	23,232.83	1.04	1.15	19,100.83	0.60	5.63	69,924.46	3.46	5.19	41,200.51	2.27
海口	9.89	184,527.12	8.25	9.79	172,425.53	5.38	8.32	154,180.00	7.62	6.69	104,933.76	7.05
济南	11.77	224,763.86	10.05	3.71	74,992.07	2.34	2.22	75,200.00	3.72	2.62	84,985.81	5.71
昆明	7.56	84,107.04	3.76	1.75	22,841.21	0.71	-	-	-	-	-	-
泰州	8.25	80,531.27	3.60	0.51	718.72	0.02	-	-	-	-	-	-
徐州	12.03	102,708.28	4.59	4.33	37,089.05	1.16	-	-	-	-	-	-
广州	0.40	13,700.62	0.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大理	2.01	22,405.10	1.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
江门	1.75	19,678.65	0.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州	2.29	94,693.50	4.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	116.41	2,236,152.85	100.00	146.01	3,202,718.17	100.00	88.45	2,023,125.27	100.00	73.54	1,488,778.01	100.00

上海地区是发行人运营总部所在地，也是其房地产业务的发源地。发行人凭借以往开发过程中形成的大片区旧城改造的能力，在大华集团特色开发方式于上海地区得到发展和深化的基础上，将房地产业务范围拓展至全国，陆续在南京、大连、武汉、西安、海口、烟台等城市开发大型居住社区。目前，大华集团开发的项目覆盖包括上海在内的全国 11 个重点城市区域。

从签约销售额的口径来看，2017 年以来，发行人房地产业务主要集中于上海、南京、大连、武汉和西安五个城市区域，合计占各期全部签约销售额的比重均接近或在 90%以上；2017 年以来，随着公司在西安、烟台、海口和济南地区的房地产项目不断成熟，该四个区域的销售额显著上升。同时，公司自 2014 年起，逐步试水海外房地产市场，报告期内，公司通过市场化投标方式，取得澳大利亚墨尔本以及悉尼地区部分土地的优先购买权。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人已投入人民币 45.78 亿元。

（2）房地产开发业务经营模式

发行人房地产开发业务的开展以自主开发为主，兼有少数合作开发。在自主开发的房地产项目中，较大部分主要针对成批旧改、新农村开发进行大市政建设、大公建配套，以及区域商业的开发。

大华集团坚持以地产开发推动城市化进程，在成批旧改、新农村建设上配合政府在区域道路交通、供水、供热、电力、电信等方面进行大市政基础设施建设，并在开发项目的同时，集中建设区域的地下管网（包括雨水、污水、有线电视等专用管网）的建设。

①土地使用权的获取

发行人房地产开发业务所涉土地使用权的取得采用“整体开发”与“公开购买或收购”相结合的方式。

（i）整体开发

所谓“整体开发”是指发行人与政府签订协议，对意向开发地块开展土地平整及动、拆迁相关工作，待前期开发工作完成后，再在该地块上开展房地产开发业务。在采用整体开发取得土地使用权的方式下，按最终取得目标地块土地使用权转移形式的不同，分为定向挂牌和公开“招、拍、挂”两种形式。

关于整体开发下的定向挂牌取得地块土地使用权，根据上海市城乡建设和管理委员会、上海市发展和改革委员会、上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局等十一部门于 2014 年 3 月 26 日联合发布的《关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见》（沪府〔2014〕24 号），“为贯彻落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、国土资源部《关于开展城镇低效用地再开发试点指导意见》（国土资发〔2013〕3 号），积极推进上海市新型城镇化建设，对在城镇建成区或城镇规划区范围内，且集体土地被全部或大部分征用，原农村居民全部或大部分转为城镇户口，被城镇建成区包围或基本包围的自然村开展“城中村”改造工程。目标地块的改造可采取土地储备、农村集体经济组织改造、公益性项目建设等方式。其中，采取农村集体经济组织改造方式的，以农村集体经济组织为改造主体，可引入合作单位共同改造开发，相应改造方案在市、区有关部门指导下，经村民集体讨论确定后，由农村集体经济组织或合作单位自筹资金改造开发。对于‘城中村’改造地

块由农村集体经济组织引入合作单位开发建设的，待经营性土地形成‘净地’后，可采取定向挂牌方式出让。”

在上述政策指导下，由“城中村”改造目标地块所在村、镇政府或同级资产管理委员会在充分征求开发地块原有村民之意见的基础上，制定具体的“城中村”改造实施方案，在方案中将明确开发出资比例、改造地块范围、改造方式、改造资金来源及相关资金平衡测算，以及改造合作方的基本情况。上述改造实施方案经上海市城乡建设和管理委员会确认并出函同意后，由引入的合作单位与改造目标地块所在村、镇政府签订合作协议，约定各方权利及义务，并具体落实执行“城中村”改造工作。

发行人所涉上海市“城中村”改造项目均采取农村集体经济组织引入合作单位共同改造开发的方式，发行人作为被引入合作开发之单位，通过与集体经济组织合资设立联合开发公司并采用“整体开发”的方式，联合开发公司通过参与“城中村”改造地块的前期土地平整、动拆迁等前期开发业务，进而在经营性土地形成“净地”后，以参与“定向挂牌”的形式获得相应地块的使用权与开发权，并在该地块之范围内开发房地产相关业务。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人已经获得上海市宝山区大场镇场中村，上海市宝山区大场镇联东村、葑村村、丰收村、丰明村，上海市宝山区庙行镇康家村及上海市宝山区顾村镇顾村老集镇等地区 4 个“城中村”项目的引入开发建设权。在上述“城中村”项目中，发行人作为唯一引入的合作改造方，其与集体经济组织为“城中村”改造而合资设立的联合开发公司中投资占比均在 90%以上。上述“城中村”项目目标地块所在村、镇政府均制定了改造实施方案并经上海市城乡建设和管理委员会确认。发行人已就上述四个“城中村”项目同相应的集体经济组织签订合作协议。截至 2020 年 9 月 30 日，4 个“城中村”改造项目已基本完成动拆迁及部分商品房、安置房土地的摘取，其中联东村和康家村首期项目已于 2019 年开盘销售，已基本去化完毕，累计签约销售额约 54 亿元，二期项目已于 2020 年 12 月开盘销售；顾村首期项目已于 2020 年开盘销售，累计签约销售额约 15 亿元，二期项目已进入开工建设阶段，预计将与场中村首期项目同时于 2021 年内实现销售。

关于整体开发下的公开“招、拍、挂”取得地块土地使用权，发行人首先就开发的目标地块其与当地政府签订优先受让协议，协议规定发行人在承担目标

地块土地平整及动、拆迁等相关前期开发工作时，将先行支付相关配套费用，待前期开发工作完成后，发行人有权通过当地土地管理部门组织的公开“招、拍、挂”土地使用权出让程序获取土地的开发、使用权，并享有同等条件下优先受让的中标权。如果发行人中标该地块的使用权，则需向当地土地管理部门缴纳出让金，以获得相应土地使用权；若发行人未中标该块土地使用权，则由当地政府退还其在该地块前期开发过程中已支付的全部配套款项，同时加计补偿其同期银行贷款利息。对于除上海以外其他区域的旧城改造及“城中村”项目，发行人多采用整体开发下的公开“招、拍、挂”方式予以承接，对于开发的目标地块，其与当地政府签订优先受让协议，明确在完成前期开发工作后，发行人有权通过当地土地管理部门组织的公开“招、拍、挂”土地使用权出让程序获取土地的开发、使用权，同等条件下，其享有优先受让的中标权。若发行人未中标目标地块的使用权，则由当地政府退还其在该地块前期开发过程中已支付的全部配套款项，同时加计补偿其同期银行贷款利息。

在“整体开发”方式下，对于前期土地开发所产生的配套支出，发行人将其计入“预付账款”或者“其他应收款”²，待所开发地块形成“净地”之后，通过公开“招、拍、挂”的方式竞得土地使用权，则以全部土地出让金额计入“开发成本”，同时冲销“预付账款”或者“其他应收款”项下相关金额。若未能取得目标地块之土地使用权，当地政府将退还其在目标地块前期开发过程中已支付的全部配套款项，同时加计补偿其同期银行贷款利息，发行人收到款项时，借记“银行存款”，同时冲销“其他应收款”，并根据利息收益确认“投资收益”。

（ii）公开购买或收购

发行人主要通过当地土地储备中心依法公开组织的“招、拍、挂”程序，或者以项目公司收购的形式取得土地使用权与开发权。近三年及一期，发行人通过公开的“招、拍、挂”或项目公司收购等形式取得土地的行为均合法合规，在购买或收购土地过程中未受到相关主管机构的处罚。

² 如已签订相关协议，则计入预付账款；如尚未签订相关协议，则计入其他应收款。

表 近三年及一期发行人房地产开发业务土地取得方式情况表

序号	开发主体	项目名称	完工进度	土地取得方式	土地出让方式
1	大华（集团）有限公司	上海中环一号	已完工	整体开发	公开“招、拍、挂”
2	大华（集团）有限公司	上大项目	已完工	整体开发	公开“招、拍、挂”
3	上海祁华房地产开发有限公司	上海天缘华城	已完工	整体开发	公开“招、拍、挂”
4	大华集团（武汉）房地产有限公司	武汉南湖公园世家	已完工	公开购买	公开“招、拍、挂”
5	上海宝秀房地产开发有限公司	上海南大 D2、D3 项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
6	上海宝秀房地产开发有限公司	上海鹅蛋浦项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
7	上海锦绣华城房地产开发有限公司	上海浦东锦绣华城	在建	整体开发	土地转让（2000-2005） ³
8	武汉大华东兴房地产有限公司	武汉滨江天地	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
9	南京大华投资发展有限公司	南京锦绣华城	已完工	整体开发	公开“招、拍、挂”
10	大华集团大连置业有限公司	大连锦绣华城	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
11	陕西佳鑫置业有限公司	西安大华公园世家	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
12	烟台三岳置业有限公司	烟台上海滩花园	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
13	大华泰州投资发展有限公司	泰州锦绣华城	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
14	济南华隆置业有限公司	济南龙洞项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
15	大华集团西安华鑫置业有限公司	西安翰林华府	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
16	大华集团南京浦口置业有限公司	南京沿江 G36 项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
17	西安华海置业有限公司	西安华海项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
18	海南成燕房地产开发有限公司	海南成燕项目	在建	股权收购	-
19	湖北赵庄房地产开发有限公司	武汉赵庄项目	在建	股权收购	-
20	上海华行房地产开发有限公司	上海康家村项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
21	大华（集团）有限公司	上海大场老镇改造	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”

³ 发行人与当地园区开发公司签订土地转让协议，并未通过公开“招、拍、挂”方式获取土地开发、使用权

序号	开发主体	项目名称	完工进度	土地取得方式	土地出让方式
22	上海睿华房地产开发有限公司	上海联东村项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
23	上海顾华房地产开发有限公司	上海顾村项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
24	上海华桐房地产开发有限公司	上海场中村项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
25	武汉大华华锦房地产有限公司	武汉华锦项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
26	齐河县齐华置业有限公司	齐河置业项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
27	云南亚德房地产开发有限公司	昆明龙池虹桥项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
28	大华集团（广州）投资有限公司	广州番禺项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
29	惠州市好益康投资有限公司	惠州惠阳项目	拟建	股权收购	-
30	大华（集团）徐州湖畔置业有限公司	徐州权台项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
31	济南华锦置业有限公司	济南长清王宿项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
32	江门华禾富投资发展有限公司	江门新会项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
33	大华集团（苏州）置业有限公司	苏州狮山项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
34	大华集团大连华旅置业有限公司	大连公园世家	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
35	大理华茂房地产开发有限公司	大理阿达音项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
36	大理永裕房地产开发有限公司	大理满江项目	在建	整体开发	土地转让 ⁴
37	杭州大华新湾房地产开发有限公司	杭州大江东项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
38	上海宝秀房地产开发有限公司	上海红光村项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
39	上海顾泰房地产开发有限公司	上海顾泰潘泾项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
40	上海华杨房地产开发有限公司	上海杨行项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
41	南京大华滨江置业有限公司	南京滨江 G09	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
42	南京大华滨江置业有限公司	南京滨江 G13	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
43	武汉市华君合房地产开发有限公司	武汉青山项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”

⁴当地村组织购买土地后，与发行人签订旧改协议，将土地开发、使用权转让与发行人。发行人并未通过公开“招、拍、挂”方式获取土地开发、使用权

序号	开发主体	项目名称	完工进度	土地取得方式	土地出让方式
44	烟台福昇明珠置业有限公司	烟台福昇项目	拟建	股权收购	-
45	大华集团大连华锦置业有限公司	大连鞍子山项目	拟建	整体开发	公开“招、拍、挂”
46	大连金地恒昌房地产开发有限公司	大连金地项目	拟建	股权收购	-
47	大华（天津）房地产开发有限公司	天津万辛庄项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
48	大华（天津）置业有限公司	天津双青项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
49	广州增华房地产开发有限公司	广州朱村站北项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
50	大华申展（天津）置业有限公司	天津申展 04 项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
51	大华申展（天津）置业有限公司	天津申展 05 项目	拟建	公开购买	公开“招、拍、挂”
52	南京大华华城置业有限公司	南京华城项目	拟建	公开购买	公开“招、拍、挂”

注：1、表中列示“区域”项下省、市均代表公司房地产业务的区域分布，各区域由主要省、市及周边地区组成，非按行政区划划分。

2、整体开发模式下，土地出让合同条款与公开竞买模式在权利、义务及金额等条款上不具有可比性，因此未予披露。

②采购模式

发行人开发房地产项目的前期设计工作均外包至专业的设计公司。根据当地城乡建设和管理部门的要求，发行人通过公开招标的方式，综合考量竞标方的施工资质、效率、成本等多方面影响因素，将拟开发房地产项目外包予优质的承建单位。近年来，凭借较高的建筑资质和工程管理与质量水平，其下属上海名华工程建筑有限公司在公平、公正、公开的竞标框架下，承接大部分发行人房地产开发项目的建筑施工业务，另有小部分施工项目由独立的第三方施工单位承建。

发行人负责采购电梯、管道、涂料、地板、厨房用具以及洁具等特定建材，而钢铁及混凝土混合料等一般及基本建材则通常由建筑承包商采购。发行人建立集中采购环节，用以实现规模经济及提升议价能力。发行人与全国信誉良好的供货商建立稳定战略合作关系。

发行人成本管理中心负责招标采购的管理控制。发行人制定包括《工程战略招标采购作业指引》、《工程供方管理作业指引》、《工程招标实施作业指引》、《工程合同管理作业指引》、《工程结算审核作业指引》等招标采购管理制度，以规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作。通过招标投标等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并运用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招标投标方式，严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对总包/关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效。发行人确定了大华（集团）有限公司合格供应商名录，继续加大对项目采购规划、采购计划的管理力度，同时在采购付款环节，发行人加强了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后续评估，以保证付款的准确性及合理性。

发行人项目投资成本中，土地成本约占比 22%，基建成本占比 60%。其中涉及到的学校、医院、市政道路等公建配套建设成本约占比 10%；商业配套建设成本约占比 4%。

发行人采购的主要结算方式为现金电汇，同时也有少量采购业务采用商业承兑汇票的方式结算。发行人一般根据建造合同规定的条款分阶段向供货商及建筑承包商付款。对发行人自行采购的供货商一般按合约条款分阶段支付款项，付款期限的确定取决于多项因素，包括与供货商的关系及交易规模等。发行人一般于收到发票及商品的一个月内清偿款项。发行人通常按施工进度每月向建筑总包商支付工程款，每月按照施工进度确定工程造价（完工百分比法），以支付相应的工程款。在相关项目竣工后六个月内与总包方完成项目结算，同时支付工程款至总建筑成本的 95%，余款作为质量保留款项，用作支付施工缺陷引致的或然开支，如两年内（或依照合同约定期限有所不同）无施工方责任导致的支出，则发行人将与建筑总包商结清工程款项。

③产品类型

发行人通过一系列大型居住社区的开发，对自身产品进行不断地升级换代，满足了不同阶层的客户需求。从最早以满足动迁户为主的动迁配套房开发，发展到商品房开发，再到以开发高品质国际化居住社区为主的产品开发理念，形成了城市街区、城市公园、城市度假、城市别墅、城市商业、城市办公酒店等 6 大产品线，能够满足住户的不同档次居住需求。

现阶段，发行人房地产产品以大型开发社区为主，倡导提供高水平生活住宅体验，通过完善的社区配套公园、商业中心、中小学等硬件基础设施，以及提供高质量的物业服务等配套软件服务，不断提高客户选择的性价比与满意度。发行人坚持满足客户需求、提高住户满意度的原则，其开发的非别墅类商品房主要以迎合大众居住需求的中小户型为主，现已较为成熟的产品包括锦绣华城、公园世家等，户型主要包括 100m² 以内的两居室及三居室等满足刚性居住需求与改善型住房需求的房地产项目。同时，发行人也在积极开拓高档公寓及别墅类产品，以满足客户的高端居住需求。发行人基于对地区经济水平、居住需求与购买力的深入分析，将现阶段高端住宅产品主要规划于上海地区，已建成的紫郡、诺斐墅等高端别墅类住宅产品受到市场青睐，取得了较好的销售业绩。

④质量控制

自成立以来，发行人始终坚持“全心全力为人居服务”的宗旨，历经二十多年专注于房地产开发的经验与技术沉淀，发行人对其所开发商品房的质量始终坚持“高标准、严要求”，把品牌与质量建设放在首位，建立并完善了一套严密的商品房开发质量控制体系。

作为开发商，发行人设置了风险控制管理中心，以对各个开发项目的时间及质量进行总体把控；同时，在施工过程中，发行人工程管理中心对各个项目的工程质量进行把控，同时，根据施工方的资信水平、工程质量及完工效率等多方面对施工总承包方进行评价，并将评价结果作为后续甄选施工方的重要参考依据。在工程管理中心管理下，发行人开发项目实施工程部经理制，由工程部经理牵头对施工方的工程质量进行跟踪监督与动态控制。

发行人大部分房地产开发项目由下属上海名华工程建筑有限公司承建，施工方应发行人要求，对项目的管理采用项目经理制，由项目经理对承建项目的总体时间进度及建造质量进行“多角度、全方位、不间断”的监控，确保工程能够按时、保质交付。

⑤销售模式

发行人房地产项目采用期房销售为主，现房销售为辅的销售模式。根据商品房预售相关规定，发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后，即可组织销售。鉴于其住房类产品在售价、质量水平与售后服务等方面具有较高的性价比，因而需求较为旺盛，其开发的商品房 70-80%以期房的形式出售，其余作现房销售。

除相关广告宣传外包至专业广告公司实施外，发行人商品房销售采用“自主策划”的销售方式，以销售顾问与直营中心相结合的方式推动商品房的销售工作。其上海本部地区的房地产销售由营销管理中心负责，上海地区以外的房地产项目由营销管理中心授权的营销部负责。营销管理中心及项目销售部负责项目的营销策划、市场定位、销售组织与管理，以及后续的物业服务等工作。

⑥定价方式

发行人坚持立足项目实际、以市场导向为原则的定价策略，保持合理的产品性价比，通过高品质的产品与合理的市场价格攫取竞争优势。发行人具体房

地产项目的定价由营销管理中心负责。营销管理中心首先综合考量各影响因素并提出立项价格，再根据项目广告效果、市场反应，以及开工建设过程中出现的新情况对立项价格加以调整，并在召集由董事会成员及各业务中心负责人参加的“产品定价提报会”对拟定预售价格审议、表决通过后，最终确定实际预售价格。具体定价工作包括：

（i）立项阶段，做好前期定位。发行人在项目立项时，营销管理中心综合把控项目的规划条件、地理位置、景观条件、交通配套、产品设计、装修情况等要素，结合成本核算、开发计划全面分析项目的整体素质，确定项目的立项价格；

（ii）预售阶段，坚持市场导向。精准把握目标客户和心理预期，通过增加产品附加值综合提升产品质量；同时，科学、客观、系统地研究竞争项目情况，坚持随行就市原则，保持合理的产品性价比；

（iii）在具体的项目定价方式上。发行人在综合平衡项目价格、利润与销售速度的基础上，对项目规划布局、产品构成、楼层高度、户型比例、面积设置、单位朝向、户外景观、装修格调和用材品质等具体因素进行全面的权衡分析，实现项目客观、合理的定价。

⑦收入确认

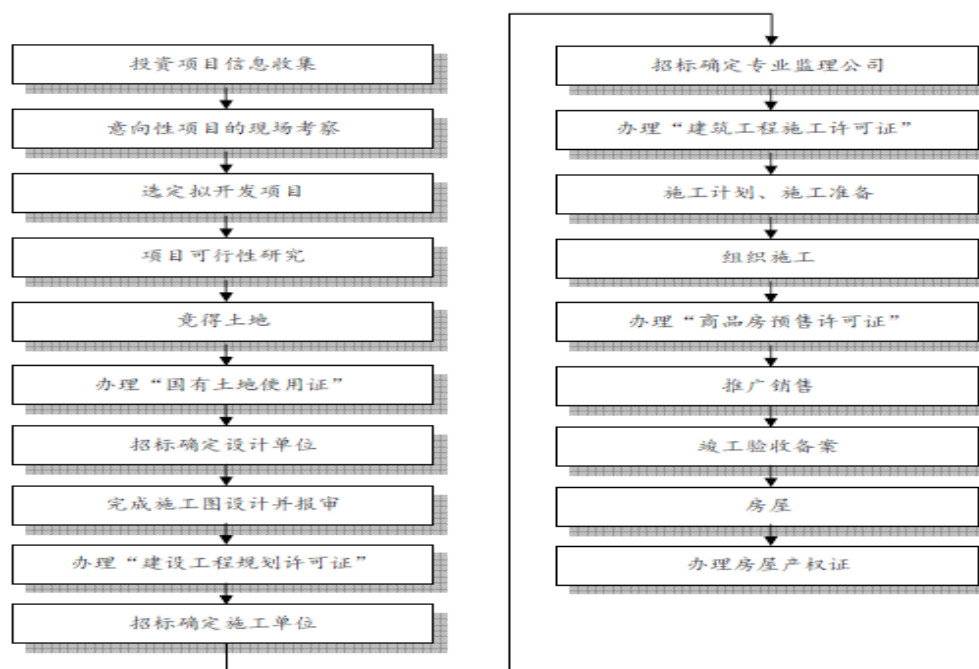
发行人对于房地产开发收入的确认标准为：发行人将商品房所有权上的主要风险和报酬已转移给购房者；发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品房实施有效控制；所售商品房之成本能够可靠计量；销售商品房所得相关收入很可能流入发行人。

发行人按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

（3）房地产开发业务流程

发行人总结多年的房地产开发业务经验，已经形成一套完善的房地产业务开发流程，具体如下：

图 房地产开发业务流程



发行人对拟开发项目进行前期信息收集，通过对选址、目标客户群体、区域购买力、项目资金的支持情况等多方面因素的综合考量，形成项目可行性研究；经过可行性研究的项目将进入到实际实施阶段，首先，发行人将通过“招、拍、挂”的形式取得土地使用权及开发权并办理国有土地使用证，然后，以招标的形式确定设计与施工单位，同时办理“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”、“建筑工程施工许可证”等相关证照；经过前期的施工准备，发行人所开发项目即进入施工建设阶段，待达到预售条件后，即可办理“商品房预售许可证”并组织预售工作；待所开发的房地产项目竣工并验收合格，发行人即依法与购房者办理房屋产权证明。

（4）发行人房地产开发业务开发及运营情况

发行人坚持稳健的房地产业务发展策略，根据市场和行业政策的变化，合理调整施工节奏，以保证开发产品能够及时被市场消化，确保商品房去化保持在较高水平，以降低房地产开发的业务风险。

2017 年，发行人新开工项目主要为上海南大 D2、D3 项目；上海康家村项目（安置房一期）；上海锦绣华城（15-3 地块）；南京沿江 G36 项目（一期）；泰州锦绣华城（一期三组团）；武汉滨江天地（K3 北地块三期）；大连锦绣华城（F1 区九期一组团、九期二组团）；烟台上海滩花园（三期四组团）；海南成燕项目（锦绣海岸二期 G08 二组团、三期 G06 一组团）；西安公园世家（4、5# 地块一组团）；西安翰林华府（一期一组团）等，新开工面积 155.02 万平方米，较上年同比上升 129.49%，主要系主动调整开发策略所致；发行人竣工面积 101.58 万平方米，较 2016 年上升 16.58%，主要系发行人主动调整开发策略所致。

2018 年，发行人新开工项目主要为上海鹅蛋浦项目（06-04 地块）、武汉华锦项目（47、48）、上海康家村项目（安置房三期）、济南龙洞项目（E 块 A2）、齐河置业项目（一期），新开工面积 155.65 万平方米，竣工面积 45.00 万平方米。

2019 年，发行人新开工项目主要为上海联东村项目、广州番禺项目、江门新会项目、济南长清王宿项目、昆明龙池虹桥项目、大理阿达音项目、上海场中村项目、上海顾村项目改造、大理满江项目、上海杨行项目、上海顾泰潘泾项目、大理公园世家项目、徐州权台项目、苏州狮山项目、悉尼 Menangle 项目、澳洲悉尼项目、澳洲墨尔本项目等，新开工面积 413.44 万平方米，竣工面积 126.14 万平方米。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司已累计开发 67 处国内项目，累计投资额达 4,309.59 亿元，累计开发面积 2,666.56 万平方米。2020 年 1-9 月，国内新增开发上海红光村项目（1 地块及 2 地块）、杭州大江东项目（1 地块）、大连公园世家项目（1 地块）、南京滨江 G09 项目、南京滨江 G13 项目、武汉青山项目（1 地块）、天津万辛庄项目、天津双青项目、天津申展 04 项目等。

发行人商品房项目平均开发周期约为三年左右。近三年，发行人商品房合同销售均价保持稳中上升的态势。大华集团房地产开发运营的具体情况如下：

表 近三年及一期发行人房地产开发运营情况表

单位：万平方米、亿元

指标	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
----	--------------	--------	--------	--------

新开工面积	307.81	413.44	155.65	155.02
竣工面积	68.52	126.14	45.00	101.58
合同销售面积	116.41	146.02	88.45	73.54
合同销售金额	223.62	320.27	202.32	148.89
合同销售均价（万元/平方米）	1.92	2.19	2.29	2.02
结算金额	123.15	190.23	141.30	121.73

（5）发行人在售或待售房地产项目情况

发行人在售或者待售房地产项目主要集中于上海地区。近年来上海房地产市场持续面临较大的投资和建设规模，2017 年-2019 年度及 2020 年 1-9 月，上海市分别完成房地产开发投资 3,856.53 亿元、4,033.18 亿元、4,231.38 亿元和 4,152.64 亿元，同比增长 3.98%、4.58%、4.91%和 7.00%。2017 年，上海市完成房地产开发投资 3,856.53 亿元，同比增长 3.98%。其中，2017 年住宅开发投资额为 2,152.40 亿元，同比增长 9.51%。

2017 年，上海市商品房销售面积为 1,691.60 万平方米，同比下降 37.48%，其中商品住宅销售面积为 1,341.62 万平方米，同比下降 33.58%。2017 年上海市商品房销售金额为 4,026.67 亿元，同比下降 39.86%，其中商品住宅销售额为 3,336.09 亿元，同比下降 36.25%。

2018 年，上海市完成房地产开发投资 4,033.18 亿元，同比增长 4.58%。其中，2018 年住宅开发投资额为 2,225.91 亿元，同比增长 3.40%。2018 年，上海市商品房销售面积为 1,767.01 万平方米，同比增长 4.50%，其中商品住宅销售面积为 1,333.29 万平方米，同比下降 0.60%。2018 年上海市商品房销售金额为 4,751.50 亿元，同比增长 18.00%，其中商品住宅销售额为 3,864.02 亿元，同比增长 15.80%。

2019 年，上海市完成房地产开发投资 4,231.38 亿元，同比增长 4.91%。其中，2019 年住宅开发投资额为 2,318.13 亿元，同比增长 4.18%。2019 年上海市商品房销售面积为 1,696.34 万平方米，同比下降 4.00%，其中商品住宅销售面积为 1,353.70 万平方米，同比增长 1.50%。2019 年上海市商品房销售金额为 5,203.82 亿元，同比增长 9.52%，其中商品住宅销售额为 4,457.16 亿元，同比增长 15.35%。

2020 年 1-9 月，上海市完成房地产开发投资 3,261.74 亿元，同比增长 10.00%。其中，2020 年 1-9 月住宅开发投资额为 1,655.92 亿元，同比上升 0.10%。2020 年 1-9 月上海市商品房销售面积为 1,131.80 万平方米，同比下降 8.80，其中商品住宅销售面积为 915.29 万平方米，同比下降 7.20%。2020 年 1-9 月上海市商品房销售金额为 4,152.64 亿元，同比增加 7.00%，其中商品住宅销售额为 3,612.21 亿元，同比增加 9.00%。

发行人以“大型配套社区”为主的房地产项目因较高的居住满意度和性价比而受到市场的广泛认可，所开发项目的销售情况良好，商品房去化水平处于行业内较高水平，产品开发周期适中。截至 2020 年 9 月 30 日，其已完工在售之房地产项目的具体情况如下表所示：

表 截至 2020 年 9 月 30 日公司已完工在售房地产项目情况

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	销售进度	未完成原因
1	上海祁华房地产开发有限公司	上海市宝山区	上大项目	住宅	在售	尾盘
2	大华集团（武汉）房地产有限公司	武汉	武汉南湖公园世家	住宅	在售	尾盘
3	大华（集团）有限公司	上海市宝山区	上海中环一号	住宅	在售	尾盘
4	南京大华投资发展有限公司	南京	南京锦绣华城	住宅	在售	尾盘
5	上海祁华房地产开发有限公司	上海宝山区	上海天缘华城	住宅	在售	尾盘

表 截至 2020 年 9 月 30 日公司已完工在售房地产项目情况（续一）

单位：万平方米、万元/平方米

序号	项目名称	总包方	用地面积	土地取得方式	规划计容面积	总建筑面积	销售均价
1	上大项目	上海名华工程建设有限公司	27.68	整体开发	49.08	49.08	0.49
2	武汉南湖公园世家	上海名华工程建设有限公司	44.10	公开购买	83.03	83.03	0.61
3	上海中环一号	上海名华工程建设有限公司、上海龙赛建设实业有限公司	44.18	整体开发	128.11	128.11	2.99
4	南京锦绣华城	上海名华工程建设有限公司	105.07	整体开发	171.65	171.65	0.81

5	天缘华城	上海名华工程建筑有限公司	8.86	整体开发	23.10	23.10	3.66
	合计	-	229.89	-	454.97	454.97	-

注：公司通过股权收购方式系发行人取得土地使用权中“公开购买或收购”中的收购方式，即公司通过收购外部公司股权后，取得被收购方所有的土地物权。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人共有 26 个房地产在建项目取得“商品房预售许可证”处于在售状态，这些在建在售项目均为住宅类商品房，主要分布于上海、武汉、南京、大连等地区。截至 2020 年 9 月末，发行人所属在建在售房地产项目均处正常施工状态，不存在可能导致工程停工的事项。发行人在建在售房地产项目具体情况如下：

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人在建在售房地产项目情况

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	完工进度
1	上海华行房地产开发有限公司	上海	上海康家村项目	住宅	在建
2	上海锦绣华城房地产开发有限公司	上海	上海浦东锦绣华城	住宅	在建
3	武汉大华东兴房地产有限公司	武汉	武汉滨江天地	住宅	在建
4	大华集团南京浦口置业有限公司	南京	南京沿江 G36 项目	住宅	在建
5	大华泰州投资发展有限公司	泰州	泰州锦绣华城	住宅	在建
6	大华集团大连置业有限公司	大连	大连锦绣华城	住宅	在建
7	陕西佳鑫置业有限公司	西安	西安大华公园世家	住宅	在建
8	大华集团西安华鑫置业有限公司	西安	西安翰林华府	住宅	在建
9	烟台三岳置业有限公司	烟台	烟台上海滩花园	住宅	在建
10	海南成燕房地产开发有限公司	海南	海南成燕项目	住宅	在建
11	济南华隆置业有限公司	济南	济南龙洞项目	住宅	在建
12	西安华海置业有限公司	西安	西安华海项目	住宅	在建
13	湖北赵庄房地产开发有限公司	武汉	武汉赵庄项目	住宅	在建
14	上海睿华房地产开发有限公司	上海	上海联东村项目	住宅	在建
15	上海顾华房地产开发有限公司	上海	上海顾村项目	住宅	在建
16	齐河县齐华置业有限公司	德州	齐河置业项目	住宅	在建
17	大华（集团）徐州湖畔置业有限公司	徐州	徐州权台项目	住宅	在建
18	大华集团（广州）投资有限公司	广州	广州番禺项目	住宅	在建
19	大华集团（昆明）投资有限公司	昆明	昆明龙池虹桥项目	住宅	在建
20	大华集团大连华旅置业有限公司	大连	大连公园世家	住宅	在建
21	济南华锦置业有限公司	济南	济南长清王宿项目	住宅	在建
22	武汉大华华锦房地产有限公司	武汉	武汉华锦项目	住宅	在建
23	江门华禾富投资发展有限公司	江门	江门新会项目	住宅	在建
24	大理永裕房地产开发有限公司	大理	大理满江项目	住宅	在建
25	大华集团（苏州）置业有限公司	苏州	苏州狮山项目	住宅	在建
26	南京大华滨江置业有限公司	南京	南京滨江 G09	住宅	在建

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人在建在售房地产项目情况（续一）

单位：万平方米

序号	项目名称	总包方	用地面积	土地取得方式	规划计容面积	总建筑面积
1	上海康家村项目	上海名华工程建筑有限公司	28.85	整体开发	30.51	30.51
2	上海浦东锦绣华城	上海名华工程建筑有限公司	128.35	整体开发	238.69	238.69
3	武汉滨江天地	上海名华工程建筑有限公司	21.59	整体开发	109.71	109.71
4	南京沿江 G36 项目	上海名华工程建筑有限公司	9.99	整体开发	19.86	19.86
5	泰州锦绣华城	上海名华工程建筑有限公司	18.60	公开购买	29.92	29.92
6	大连锦绣华城	上海名华工程建筑有限公司	75.71	整体开发	125.30	125.30
7	西安大华公园世家	上海名华工程建筑有限公司	41.01	整体开发	131.25	131.25
8	西安翰林华府	上海名华工程建筑有限公司	6.69	整体开发	24.21	24.21
9	烟台上海滩花园	上海名华工程建筑有限公司	44.62	整体开发	77.94	77.94
10	海南成燕项目	上海名华工程建筑有限公司	29.70	股权收购	62.95	62.95
11	济南龙洞项目	上海名华工程建筑有限公司	24.17	公开购买	36.17	36.17
12	西安华海项目	上海龙赛建设实业有限公司	17.48	整体开发	42.25	42.25
13	武汉赵庄项目	湖北弘诚建设集团有限公司	11.82	整体开发	28.01	28.01
14	上海联东村项目	上海龙赛建设实业有限公司	16.23	整体开发	30.69	30.69
15	上海顾村项目	上海龙赛建设实业有限公司	34.10	整体开发	43.88	43.88
16	齐河置业项目	上海龙赛建设实业有限公司	4.16	整体开发	19.22	19.22
17	徐州权台项目	上海龙赛建设实业有限公司	31.99	整体开发	72.42	72.42
18	广州番禺项目	上海龙赛建设实业有限公司	2.08	公开购买	8.17	8.17
19	昆明龙池虹桥项目	上海龙赛建设实业有限公司、江西省建工集团有限公司	22.11	整体开发	135.51	135.51
20	大连公园世家	上海名华工程建筑有限公司	9.26	公开购买	24.34	24.34
21	济南长清王宿项目	山东平安建设集团有限公司	10.53	公开购买	28.04	28.04
22	武汉华锦项目	武汉大华华锦房地产有限公司	6.65	公开购买	25.37	25.37
23	江门新会项目	江门华禾富投资发展有限公司	9.24	整体开发	27.06	27.06
24	大理满江项目	大理永裕房地产开发有限公司	18.36	整体开发	73.68	73.68
25	苏州狮山项目	大华集团（苏州）置业有限公司	9.86	公开购买	20.97	20.97
26	南京滨江 G09	南京大华滨江置业有限公司	3.99	公开购买	9.99	9.99

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人在建在售房地产项目情况（续二）

单位：亿元

序号	项目名称	项目类别	开工时间	总投资金额	截至 2020 年 9 月末累计投资
1	上海康家村项目	住宅	2017 年 5 月	160.12	77.59
2	上海浦东锦绣华城	住宅	2001 年 12 月	185.31	156.71
3	武汉滨江天地	住宅	2012 年 11 月	76.35	59.33
4	南京沿江 G36 项目	住宅	2017 年 3 月	27.76	22.18
5	泰州锦绣华城	住宅	2011 年 8 月	21.96	13.40
6	大连锦绣华城	住宅	2010 年 6 月	133.87	105.96
7	西安大华公园世家	住宅	2008 年 6 月	51.83	41.94
8	西安翰林华府	住宅	2017 年 8 月	13.17	8.31
9	烟台上海滩花园	住宅	2007 年 7 月	40.16	36.20

10	海南成燕项目	住宅	2014 年 8 月	75.08	40.44
11	济南龙洞项目	住宅	2014 年 11 月	36.56	24.90
12	西安华海项目	住宅	2018 年 7 月	26	13.19
13	武汉赵庄项目	住宅	2018 年 8 月	14.5	9.43
14	上海联东村项目	住宅	2019 年 1 月	98.41	51.82
15	上海顾村项目	住宅	2019 年 3 月	217.64	75.18
16	齐河置业项目	住宅	2018 年 6 月	11.16	5.71
17	徐州权台项目	住宅	2018 年 10 月	26.64	7.58
18	广州番禺项目	住宅	2020 年 4 月	20.82	14.44
19	昆明龙池虹桥项目	住宅	2019 年 3 月	78.14	55.70
20	大连公园世家	住宅	2019 年 11 月	34.34	20.52
21	济南长清王宿项目	住宅	2019 年 10 月	10.34	5.03
22	武汉华锦项目	住宅	2018 年 12 月	11.34	33.23
23	江门新会项目	住宅	2019 年 5 月	27.65	13.70
24	大理满江项目	住宅	2019 年 2 月	10.00	1.30
25	苏州狮山项目	住宅	2019 年 4 月	59.44	45.14
26	南京滨江 G09	住宅	2020 年 3 月	27.44	21.95

关于所开发房地产项目的去化，公司现阶段房地产库存压力尚在可控制范围内，在上海、南京、武汉等热门城市，正加快现有项目的开发进度，增加供给，在泰州、海口等城市，采取了积极的销售政策，加大库存去化，同时加强市场调研力度，优化产品结构，以适应市场需求的转变。

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人所开发的房地产库存与销售情况

单位：万平方米

区域	2018 年 销售面积	2019 年 销售面积	2020 年 1-9 月 销售面积	剩余面积
上海	18.03	21.79	12.86	3.31
南京	11.38	10.03	7.74	4.43
大连	9.71	12.5	14.35	5.28
武汉	9.61	37.8	8.68	13.41
西安	23.55	42.66	15.14	2.16
烟台	5.63	1.15	1.70	1.82
海口	8.32	9.79	9.89	6.65
济南	2.22	3.71	11.77	7.67
昆明	-	1.75	7.56	3.45
泰州	-	0.51	8.25	4.95
徐州	-	4.33	12.03	1.20
广州	-	-	0.40	2.98
大理			2.01	2.96
江门			1.75	2.40
苏州			2.29	1.90
合计	88.45	146.02	116.41	64.58

（6）房地产开发业务去化情况

截至 2020 年 9 月末，发行人现有开发待售房地产项目预计销售周期整体上好于项目所在区域之房地产库存一般平均去化周期，发行人商品房库存压力整体较小。发行人在上海、大连、武汉、西安、海口、济南等区域去化周期遥遥领先行业平均去化周期；南京市场需求强劲，大华集团积极增加供给，待售面积增加，去化周期较长。2016 年以来，公司在全国去库存的大环境下，抓住市场机会，采取积极的营销策略，在海口、西安、大连、烟台等库存较高的城市，加大去化力度另一方面加快项目开发节奏，增加供给；在库存量不足的城市，优化产品结构，加快项目开发，满足市场需求升级。

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人待售房地产项目预计销售周期情况

单位：万平方米、月

区域	商品住宅库存面积	2020 年 1-9 月成交面积	库存平均预计销售周期	去化率
上海	3.31	12.86	2.32	95.53%
南京	4.43	7.74	5.15	96.33%
大连	5.28	14.35	3.31	88.84%
武汉	13.41	8.68	13.90	90.08%
西安	2.16	15.14	1.29	98.43%
烟台	1.82	1.70	9.64	95.85%
海口	6.65	9.89	6.05	82.55%
济南	7.67	11.77	5.86	73.34%
昆明	3.45	7.56	4.11	68.64%
泰州	4.95	8.25	3.00	61.82%
徐州	1.20	12.03	0.90	93.32%
广州	2.98	0.40	37.56	11.75%
大理	2.96	2.01	7.34	40.51%
江门	2.40	1.75	4.12	42.12%
苏州	1.90	2.29	0.83	54.57%

以上库存面积仅指公司已取得相关销售许可的商品房面积。

现阶段，发行人所开发待售（含完工待售和在建待售）房地产项目大部分分布在上海和大连等地区。发行人上海地区房地产开发项目多分布于城市中环地区，地理区位较为优越，整体去化情况较好。2020 年 1-9 月，发行人在上海地区累计销售商品房 12.86 万平方米，成交均价在 4.65 万元/平方米左右，所售商品房在地理区位优势使其销售均价明显高于同期市场成交价格。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人在上海地区剩余可销售商品房面积 3.31 万平方米，根据现

有情况来看，发行人上海地区房地产存货去化水平相对较高，基本不存在去化压力。

发行人大连地区房地产开发项目主要为大华锦绣华城，位于大连市红凌路庙岭路段，地处大连市高新技术产业园区，东临大连软件园成熟发展区，南接学府林立的大学城，地理位置相对优越，项目规划用地面积约 90 万平方米，总建筑面积 150 万平方米，该项目于 2010 年以来分期开发，现已累计开发面积达 77.53 万平方米。大连锦绣华城项目整体销售情况较好，2020 年 1-9 月，发行人在大连地区累计销售商品房 14.35 万平方米，成交均价在 1.95 万元/平方米左右，明显高于地区市场同期一般成交价格。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人在大连地区剩余可销售商品房面积 5.28 万平方米。尽管大连地区房地产市场去化存在压力，但发行人该区域内商品房存货得益于区位和品质等方面优势的带动，整体销售情况较好，不存在较大去化压力。

整体来看，发行人现有待售房地产开发项目存货整体区域优势较为明显，对市场需求的迎合度较高，尽管部分二线城市商品房库存积压较多，去化压力较大，但发行人现阶段商品房存货整体库存压力尚在可控制范围内。特别是其上海、南京、武汉等热门城市，正加快现有项目的开发进度，增加供给以满足市场需求。在大连、海口等城市，其采取了积极的销售政策，加大库存去化，同时加强市场调研力度，优化产品结构，以适应市场需求的转变。发行人房地产存货整体去化风险尚保持在可控范围。

尽管发行人在部分城市开发的商品房项目面临一定的去化压力，但是整体去化水平尚好，风险可控。同时，考虑到其“整体开发”方式下产品销售毛利率处于行业较高水平，利用价格杠杆去库存的空间较大，以及主要产品与市场需求的契合度较高，销售情况较好，个别小范围（占存货或收入比重较小的项目）的去库存压力对整体产品存货的去化影响不大，进而对其经营及财务方面带来的负面影响较小，风险可控。

（7）房地产开发业务储备情况

发行人房地产业务坚持有计划有步骤的推进原则，在不断提高商品房品质，积极开拓市场的同时，亦重视业务的持续、长久发展，其现有房地产开发用地

储备充足，能够满足房地产业务发展的需求。发行人房地产开发用地储备均通过与当地土地储备管理部门签订土地使用权出让合同，以“出让”方式取得，且已足额缴纳相关土地出让金，除部分地块因拆迁或土地使用权属转移登记工作尚未完成等原因而暂未取得相应权属证明外，大部分储备土地均具备相应的“国有土地使用权”证明文件。近三年及一期，发行人累计摘得土地 70 幅，现有土地储备预计总规划面积 372.52 万平方米。按权益建筑面积及权益成本计算，发行人现有房地产开发用地储备平均取得成本约为 1,207.99 万元/亩，土地成本相对较低，主要用途为住宅用地。2020 年 1-9 月，发行人摘得土地 6 幅。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人房地产开发用地储备情况如下：

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人房地产开发用地储备情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	地块名称	地块总面积	取得方式	土地出让金额	已缴纳土地出让金金额
1	上海浦东锦绣华城	上海浦东北蔡地块	8.26	出让	4.20	4.20
2	徐州权台项目	贾汪区科文学院西侧、荒芜路北侧、星光大道东侧	13.60	出让	4.56	4.56
3	武汉滨江天地项目	武汉青山区红卫路街东兴洲村 K1、K2 地块	4.93	出让	6.82	6.82
4	烟台上海滩花园	莱山区东兴、金桥、于家滩社区	0.70	出让	0.19	0.19
5	济南龙洞项目	济南龙洞 E 地块	5.96	出让	7.32	7.32
6	济南长清王宿项目	济南长清王宿地块	4.54	出让	2.61	2.61
7	大连锦绣华城	大连庙岭村	12.18	出让	7.99	7.99
8	大连鞍子山项目	大连鞍子山 A1、A2 地块	10.94	出让	3.38	3.38
9	江门新会项目	广州新会区会城今源路 9 号地块	4.85	出让	5.85	5.85
10	惠州惠阳项目	惠阳区三和街道地块	37.66	出让	17.12	17.12
11	昆明龙池虹桥项目	昆明市盘龙区青云街道地块	12.82	出让	7.26	7.26
12	烟台福昇项目	福山区连福街	1.99	转让	1.25	0.80
13	大连金地项目	甘井子区土革路南、河周路东侧	9.41	出让	4.50	4.50
14	天津申展 05 项目	辛庄镇国展板块 05 地块	5.23	出让	8.96	8.96
15	大理满江项目	地石曲 10#、11#、12#	7.45	转让	9.09	9.09
16	大理满江项目	下庄一社 5#（三期）	0.44	转让	0.55	0.55
17	大理满江项目	满江 17#（四期）	1.97	转让	2.34	2.34
18	大理满江项目	黄瓜营二 15#（九期）	2.35	转让	2.75	2.75
19	大理满江项目	满江三 16#（五期）	1.60	转让	1.79	1.79

20	大理满江项目	黄瓜营一社 13#（八期）	1.44	转让	1.69	1.69
21	南京华城项目	江北新区 2019G11	4.96	出让	25.50	25.50
		合计	153.28	-	125.72	125.27

发行人不断夯实房地产开发主业在业务经营中的地位，在确保较高的去化水平前提下，积极开发、储备新的商品房项目，以推动业务的持续增长。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人在建、拟建项目情况如下：

表 截至 2020 年 9 月 30 日公司在建项目情况

单位：亿元

项目名称	业态	总投资规模	拟投金额			开工时间	预售时间	已实现销售金额
			2020 年 10-12 月	2021 年	2022 年			
上海浦东锦绣华城	住宅	185.31	4.80	15.21	8.53	2001/12	2006/2	412.48
武汉滨江天地	住宅	76.35	0.92	2.08	3.12	2012/11	2014/4	107.47
泰州锦绣华城	住宅	21.96	1.93	3.01	4.09	2011/8	2013/6	17.81
大连锦绣华城	住宅	133.87	3.37	9.76	10.65	2010/6	2010/10	143.53
西安大华公园世家	住宅	51.83	2.01	7.43	3.40	2008/6	2008/11	90.32
西安翰林华府	住宅	13.17	1.18	1.46	1.60	2017/8	2017/12	12.99
烟台上海滩花园	住宅	40.16	1.25	0.46	0.31	2007/7	2008/5	34.43
海南成燕项目	住宅	75.08	3.17	11.22	6.02	2014/8	2014/10	68.52
济南龙洞项目	住宅	36.56	0.80	2.56	3.29	2014/11	2015/7	49.51
西安华海项目	住宅	26.00	1.58	6.78	4.08	2018/9	2018/1	33.82
武汉赵庄项目	住宅	14.50	1.27	2.70	0.49	2018/9	2019/6	18.46
南京沿江 G36 项目	住宅	27.76	1.68	0.86	0.09	2017/4	2017/9	39.33
上海大场老镇改造	综合	37.63	0.7	3.49	0.87	2013/10	（政府回购）	-
上海鹅蛋浦项目	住宅	23.14	3.11	1.68	0.57	2018/6	（政府回购）	-
上海南大 D2、D3 项目	住宅	38.48	3.00	1.73	0.17	2017/7	（政府回购）	-
上海康家村项目	住宅	160.12	4.52	44.22	9.44	2017/5	2018/9	43.73
上海联东村项目	住宅	98.41	23.29	12.33	6.17	2015/1	2019/11	10.63
上海场中村项目	住宅	58.55	4.39	12.85	7.22	2015/7	2020/12	0.00
上海顾村项目	住宅	217.64	9.92	39.46	36.79	2015/12	2020/4	15.38
昆明龙池虹桥项目	住宅	78.14	4.94	10.87	9.89	2019/3	2019/12	10.69
广州番禺项目	住宅	20.82	1.13	2.59	1.52	2018/12	2020/5	1.37
徐州权台项目	住宅	26.64	1.74	7.94	5.50	2019/4	2019/10	13.74
武汉华锦项目	住宅	40.77	1.57	3.29	1.83	2018/12	2020/6	6.07
齐河置业项目	住宅	11.16	1.66	3.17	0.14	2018/10	2019/5	1.63
大连公园世家	住宅	34.34	1.80	4.86	3.71	2019/6	2020/6	5.12
济南长清王宿项目	住宅	10.34	0.41	3.27	2.00	2019/5	2020/6	0.44
江门新会项目	住宅	27.65	1.53	5.12	2.68	2019/5	2020/7	1.97
大理满江项目	住宅	9.00	3.91	2.56	1.56	2019/2	2020/7	2.24
苏州狮山项目	住宅	59.44	2.51	3.96	4.56	2019/4	2020/8	9.47

项目名称	业态	总投资规模	拟投金额			开工时间	预售时间	已实现销售金额
			2020 年 10-12 月	2021 年	2022 年			
上海顾泰潘泾项目	住宅	20.42	0.91	3.52	7.76	2020/3	（政府回购）	-
南京滨江 G09	住宅	27.44	0.89	2.55	1.75	2020/4	2020/8	4.91
南京滨江 G13	住宅	13.17	0.56	1.12	1.37	2020/4	2021/1	-
上海杨行项目	住宅	29.52	0.47	2.86	2.34	2020/3	2020/10	-
天津万辛庄项目	住宅	18.49	0.81	1.94	1.77	2020/4	2020/10	-
天津双青项目	住宅	14.39	0.91	2.97	2.39	2020/4	2020/10	-
广州朱村站北项目	住宅	21.71	0.55	2.37	3.00	2020/4	2020/10	-
杭州大江东项目	住宅	27.42	2.30	4.60	5.22	2020/5	2020/12	-
大理阿达音项目	住宅	20.00	3.36	2.76	4.74	2019/12	-	-
上海红光村项目	住宅	13.02	1.04	1.04	2.38	2020/7	（政府回购）	-
武汉青山项目	住宅	27.09	1.06	1.06	1.33	2020/9	2021/5	-
天津申展 04 项目	住宅	21.63	1.50	1.50	2.38	2020/8	2020/12	-
在建项目合计		1,909.12	108.45	255.21	176.72			1,156.06

表 截至 2020 年 9 月 30 日公司在建项目已投资情况

单位：%、万平方米、亿元

项目名称	土地取得方式	权益占比	总建筑面积	总投资规模	已投资规模	尚需投资规模
上海浦东锦绣华城	整体开发	96.20	238.69	185.31	156.71	28.60
上海大场老镇改造	整体开发	80.00	11.81	37.63	30.82	6.81
上海鹅蛋浦项目	整体开发	100.00	15.06	23.14	18.60	4.54
上海南大 D2、D3 项目	整体开发	100.00	40.95	38.48	28.13	10.35
上海康家村项目	整体开发	90.00	30.51	160.12	77.59	82.53
上海联东村项目	整体开发	99.00	30.69	98.41	51.82	46.59
上海场中村项目	整体开发	99.00	20.48	58.55	21.56	36.99
上海顾村项目	整体开发	90.00	43.88	217.64	75.18	142.46
上海顾泰潘泾项目	整体开发	100.00	8.46	20.42	4.92	15.50
上海杨行项目	整体开发	100.00	9.12	29.52	23.62	5.90
武汉滨江天地	整体开发	100.00	109.71	76.35	59.33	17.02
武汉赵庄项目	整体开发	98.10	28.01	14.50	9.43	5.07
武汉华锦项目	整体开发	100.00	25.37	40.77	33.23	7.54
大连锦绣华城	整体开发	70.00	125.30	133.87	105.96	27.91
西安大华公园世家	整体开发	100.00	131.25	51.83	41.94	9.89
西安翰林华府	整体开发	100.00	24.21	13.17	8.31	4.86
西安华海项目	整体开发	100.00	42.25	26.00	13.19	12.81
南京沿江 G36 项目	整体开发	100.00	19.86	27.76	22.18	5.58
昆明龙池虹桥项目	整体开发	56.00	135.51	78.14	55.70	22.44
海南成燕项目	整体开发	67.14	62.95	75.08	40.44	34.64
烟台上海滩花园	整体开发	98.10	77.94	40.16	36.20	3.96
徐州权台项目	整体开发	100.00	72.42	26.64	7.58	19.06
江门新会项目	公开购买	51.00	27.06	27.65	13.70	13.95

大理满江项目	整体开发	56.00	73.68	9.00	1.30	7.70
大理阿达音项目	整体开发	70.00	9.70	20.00	3.09	16.91
广州番禺项目	公开购买	100.00	8.17	20.82	14.44	6.38
广州朱村站北项目	公开购买	100.00	17.04	21.71	16.09	5.62
大连公园世家	公开购买	100.00	24.34	34.34	20.52	13.82
济南龙洞项目	公开购买	100.00	36.17	36.56	24.90	11.66
济南长清王宿项目	公开购买	99.36	28.04	10.34	5.03	5.31
南京滨江 G09	公开购买	100.00	9.99	27.44	21.95	5.49
南京滨江 G13	公开购买	100.00	5.00	13.17	10.11	3.06
苏州狮山项目	公开购买	80.00	20.97	59.44	45.14	14.30
杭州大江东项目	公开购买	100.00	31.86	27.42	15.25	12.17
天津万辛庄项目	公开购买	100.00	9.91	18.49	13.70	4.79
天津双青项目	公开购买	100.00	14.86	14.39	7.89	6.50
泰州锦绣华城	公开购买	100.00	29.92	21.96	13.40	8.56
齐河置业项目	公开购买	97.18	19.22	11.16	5.71	5.45
上海红光村项目	整体开发	100.00	8.60	13.02	5.16	7.86
武汉青山项目	整体开发	100.00	19.78	27.09	18.93	8.16
天津申展 04 项目	公开购买	100.00	19.27	21.63	13.32	8.31
合计	-	-	1,718.01	1,909.12	1,192.07	717.05

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人拟建房地产项目情况

单位：亿元

项目名称	业态	计划总投资规模	拟投资金额			土地取得方式
			2020 年 10-12 月	2021 年	2022 年	
烟台福昇项目	住宅	3.56	0.84	1.37	0.84	股权收购
大连鞍子山项目	住宅	33.06	1.50	2.93	5.02	整体开发
大连金地项目	住宅	13.07	0.14	1.50	3.20	股权收购
惠州惠阳项目	住宅	53.50	2.66	3.30	3.50	股权收购
天津申展 05 项目	住宅	15.75	0.11	1.01	1.47	公开购买
南京华城项目	住宅	37.27	0.38	5.13	1.93	公开购买
拟建项目合计	-	156.21	5.63	15.24	15.96	-

2、非房地产开发业务

（1）建筑工程安装劳务

公司建筑工程安装劳务的主要经营实体为下属上海名华工程建筑有限公司，其具有房屋建筑工程施工总承包壹级、电梯安装工程二级、金属门窗工程二级、市政公用工程二级施工资质。

截至 2019 年 12 月 31 日，上海名华工程建筑有限公司资产总计 215,895.82 万元，负债合计 167,620.85 万元，所有者权益合计 48,274.97 万元；2019 年实现

营业收入 237,799.30 万元，利润总额 13,763.85 万元，经营活动现金流量净额 8,632.57 万元。

上海名华工程建筑有限公司建筑工程安装劳务的主要客户为大华集团（合并口径，下同），主要承接其开发的房地产项目之建筑与安装工程，同时承接部分大华集团以外的建筑、安装业务。上海名华工程建筑有限公司坚持为大华集团服务的原则，其业务收入在区域分布方面与大华集团房地产开发项目一致，是大华集团高品质商品房开发的重要参与方。2017 年至 2020 年 9 月 30 日，上海名华工程建筑有限公司大华集团以外的建筑安装工程业务情况如下：

表 近三年及一期发行人建筑工程安装劳务对集团外实现收入情况

单位：万元

承建项目名称	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
规划五路	-	-	138.94	-
崧淀路	-	-	48.76	-
锦秋路商品房项目一标	1,161.26	1.81	436.89	488.35
锦秋路商品房项目二标	191.03	3,234.86	2,101.94	33.01
锦秋路商品房项目三标		1,961.91	665.05	452.43
锦秋路南侧商品房项目室外总体	-	521.99	-	310.68
虎城购物中心（巴黎春天）	-	-	20.91	-
韶山路项目	-	-	-	0.16
菊泉街项目	-	-	-	0.66
鞍子山新居工程	49.42	412.70	152.91	1,590.99
青浦管道施工	-	-	-	803.37
4-2-3	-	-	-	87.63
锦绣 5#	-	-	171.05	644.00
青浦养老院项目	55.04	2,682.50	3,154.33	2,052.43
徐泾会展中心	-	145.82	-	314.30
共康雅苑	-	-	-	97.09
崧润路	-	-	92.49	-
嘉定城北经适房基地	333.94	437.61	-	-
徐泾会展中心	-	281.40	-	-
大场派出所三合一窗口改造	-	115.80	-	-
青浦五浦汇菜场	388.07	800.00	-	-
潘泾路（宝安公路-顾北路）	631.51	-	-	-
象屿名邸	21.62	-	-	-
陈广路东侧动迁安置房小区管道	275.23			
沈巷 C-9、C-10、C-11 地块新建房产配套管道	117.00			
顾村 N12-1101 单元 03-04 地块房产配套管道	30.52			
总计	3,254.64	10,596.41	6,983.27	6,875.10

（2）物业租赁

公司租赁业务的主要经营实体为下属永隆公司。发行人物业租赁业务主要以其自持物业为基础，通过永隆公司统一进行对外宣传、招商和租赁活动。在确定意向租户之后，即签订租赁协议将发行人自持物业租赁给目标客户使用，物业租赁的租赁期一般为三年，公司收取租金以实现目标收益。根据租赁客户、租赁位置不同等因素，公司物业租金的收取方式分为固定租金、业绩抽成及以上两种方式综合确定等三类模式，其物业租赁业务多按月或者按年度结算租金。

截至 2019 年 12 月 31 日，永隆公司资产总额 417,895.59 万元，负债总额 380,795.66 万元，所有者权益 37,099.92 万元。2019 年度，永隆公司实现营业收入 27,611.82 万元，利润总额-524.75 万元，经营活动现金流量净额 9,522.49 万元。

表 截至 2020 年 9 月 30 日发行人物业租赁业务基本情况

单位：%、万平方米

序号	出租对象名称	发行人持股比例	物业类型	可租赁面积	地点	是否为自有房产
1	大场镇老镇项目	99.81	商业	16.33	上海市场中路、界华路	是
2	华商时代项目	99.81	商业	3.34	上海市七莘路 3599 弄	是
3	上海锦绣华城	99.81	商业	29.65	上海市成山路、北艾路、高科西路	是
4	上海中环一号	99.81	商业	1.81	上海市真北路、真大路	是
5	梧桐城邦项目	99.81	商业	1.41	上海市真华路、华和路	是
6	大华新村社区商业	99.81	商业	2.50	上海市华灵路	是
7	宝山朗香花园社区商业	99.81	商业	2.79	上海市祁真路、华秋路	是
8	南京锦绣华城社区商业	57.00	商业	2.17	南京市柳洲路	是
9	马鞍山国际广场	60.00	商业	4.69	马鞍山市湖南西路	是
10	其他项目	-	商业	11.98	-	-
	合计	-	-	76.67	-	-

现阶段，发行人物业租赁业务主要集中于上海地区，出租标的均为商业类自有房产。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人主要物业租赁项目中，“宝山朗香花园社区商业”以及“南京锦绣华城社区商业”等项目的年均出租率均保持在 90%以上；“中环一号”自 2014 年起，出租率持续维持在 95%左右。近两年，由于发行

人自持物业所处地理位置相对优越，商业聚集培育情况较好，其物业租赁业务的年均租金整体保持上涨态势。在出租率高企和年均租金上涨的推动下，发行人物业租赁业务整体收入亦呈快速增长之势，2019 年物业租赁收入为 43,392.80 万元，较 2018 年增长了 0.98%，2020 年 1-9 月，物业租赁收入为 28,798.86 万元。

表 近三年及一期发行人物业租赁业务经营情况

单位：%、元/平方米/天

序号	出租对象名称	出租率				租金均价			
		2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
1	大场镇老镇	41.05	41.03	36.69	99.73	1.91	1.99	2.74	1.32
2	华商时代	58.14	65.48	87.72	92.82	3.48	4.24	4.12	4.07
3	上海锦绣华城	86.96	84.80	92.00	91.13	2.23	2.37	2.33	2.40
4	上海中环一号	77.73	82.02	99.24	98.03	2.88	2.97	2.42	2.06
5	梧桐城邦	68.37	79.51	74.30	97.81	2.16	2.26	2.12	1.94
6	大华新村社区商业	78.82	97.40	96.20	92.48	3.71	1.71	1.75	1.39
7	宝山朗香花园社区商业	97.88	98.76	99.31	94.20	2.72	2.10	2.12	2.43
8	南京锦绣华城社区商业	100.00	100.00	100.00	100.00	1.02	1.02	1.02	0.74
9	马鞍山国际广场	27.14	56.92	28.57	-	2.26	1.98	2.27	-
10	其他项目	76.72	84.02	90.08	91.81	1.42	1.14	1.16	1.38

表 近三年及一期发行人物业租赁业务收入明细

单位：万元、%

出租项目	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
上海项目	25,625.19	88.98	38,885.44	89.61	37,878.79	88.15	33,023.54	86.40
南京项目	673.35	2.34	1,183.52	2.73	1,135.05	2.64	1,220.22	3.19
马鞍山项目	431.87	1.50	679.73	1.57	1,815.06	4.22	1,700.50	4.45
武汉项目	700.55	2.43	873.03	2.01	863.83	2.01	1,522.28	3.98
大连项目	1,066.16	3.70	1,378.31	3.18	624.27	1.46	579.22	1.52
西安项目	216.25	0.75	366.75	0.85	340.79	0.79	168.98	0.44
泰州项目	-	-	-	-	-	-	1.95	0.01
海口项目	85.49	0.30	26.02	0.06	312.69	0.73	4.36	0.01
合计	28,798.86	100.00	43,392.80	100.00	42,970.48	100.00	38,221.05	100.00

表 近三年及一期发行人物业租赁业务收入明细（按业态划分）

单位：万元、%

商业/办公	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
商业	28,798.86	100.00	43,392.80	100.00	42,970.48	100.00	38,221.05	100.00

（3）物业管理

发行人物业管理业务的主要运营实体是下属大华集团上海物业管理有限公司。大华物业成立于 2000 年 8 月，注册资本 500.00 万元，主要从事物业管理业务，是全国壹级资质物业服务企业，截至 2020 年 9 月 30 日，公司管理物业面积共 1,345.00 万平方米，其按照有关部门批准的标准收取物业管理费。

截至 2019 年 12 月 31 日，大华物业资产总额 14,640.85 万元，负债总额 10,582.35 万元，所有者权益 4,058.50 万元。2019 年全年，大华物业实现营业收入 20,272.16 万元，利润总额 1,483.14 万元，经营活动现金流量净额 301.39 万元。

表 近三年及一期发行人物业管理业务收入明细

单位：万元				
项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
物业管理	28,615.37	41,632.42	38,729.83	34,263.81

八、发行人业务发展战略及目标

未来 2-3 年，发行人以“提高去化，做大规模”为经营导向，通过加快周转带动销售规模和利润总额双增长。以此经营导向下，在进一步提升经营能力的基础上，通过高效投资、缩短开发周期、提高成本控制能力及强化资源去化率等途径，确保战略目标实现。

未来三年力保上海本地市场，加大长三角、粤港澳大湾区、环渤海区域的投资，继续深耕人口净流入的中西部二线城市，做大规模，力争三年内实现 800 亿的销售目标。

发行人战略目标具体分解为以下几个方面：

1、营销工作

未来一段时间，“去库存”仍将是发行人营销工作的主基调，其工作重点是去存量，进一步创新营销方式和拓宽营销渠道。在对传统的营销渠道总结、优化的基础上，逐步尝试新兴的互联网营销通道等各种营销方式。同时，加大推

广朗香花园场地营销方式⁵的力度，抓住客群特征，明确需求的中心，有针对性地营销，并要营造核实的商业氛围，圈住追求特定品质的刚需客群。对于预售条件相对较低的外省市项目，或者是上海的一些别墅等高价值项目，重点要展示样板区建出的效果，通过场地营销来推动项目的销售工作。

2、投融资工作

在投融资工作方面，发行人以国家政策为导向，未来将继续积极参与城中村改造、旧区改造等政府主导项目的开发建设，在相关优惠政策的扶持下大力推进业务的稳步增长。采取“双轮驱动”的土地投资策略，通过公开市场获取优质项目，根据项目收益水平合理利用财务杠杆，确保战略目标的实现。

3、设计工作

在未来业务的发展中，发行人将进一步加强设计同前期准备工作的联动机制，项目公司总建筑师将适度介入到前期工作中，以对项目有更加深刻的理解与掌控。在标准化工作方面，要坚持实用性原则，利用产品标准化、系列化的拓展方式，不仅可以加快项目开发进程和效率，还将对成本控制产生较大的帮助。

4、成本工作

进一步加强集团范围内的成本管控意识，继续推广项目建造环节的合约规划试行，抓住每一份合约签订的环节，做到标准明确，内容完整，条款清晰，金额准确唯一。同时，要将单个合约放在整个目标成本中审视其合理性，不使合约规划同目标成本脱节，在合同履行过程中严格执行合同的约定，杜绝随意变更合同和超付现象，将成本控制落到实处。

未来，发行人将继续全面推行对所有供应商的市场化招投标，材料采购和专业工程在集团规定范围内全部实行招投标，同时，提升主体工程招标覆盖面，新开工项目的主体工程招投标覆盖面达到 80%以上。

5、工程工作

⁵ 朗香花园场地营销方式是指公司在“朗香花园”住宅商品房销售时，邀请购房者到楼盘开发现场参观小区环境、楼盘布局及户型等，在购房者对标的房产有了现场感之后，再行商议房屋购买事宜，其优点在于能够推动购房者在身临其境的居住环境下做出购买决定。

发行人将全面提升各项目公司的工程管理水平，一方面，要加强相关工程条线人员的业务培训，进一步在工程系统内加强制度和标准的宣贯和培训工作，切实把制度和标准落实到基层；另一方面，要进一步激发工程条线相关人员的主观积极性，在总结经验的基础上，形成常态机制，促进全集团工程管理水平有效提升。同时，继续对各施工单位实施分级管理，进一步完善和提高对施工单位技术服务水平的分级考评标准，建立起更为科学的评价标准体系，并强调考评的客观和公平。

九、发行人未来投资规划

未来一段时间，中国仍将处于新型城镇化建设期，对旧区改造、新农村开发仍具有极大的需求。公司在建及未来拟建的旧区改造及新农村开发项目主要包括上海市宝山区大场镇场中村，上海市宝山区大场镇联东村、葑村村、丰收村、丰明村，上海市宝山区庙行镇康家村及上海市宝山区顾村镇顾村老集镇等地区 4 个“城中村”项目及江门新会项目和大连华旅项目等，房地产开发用地储备面积 372.52 万平方米，土储可售货值 575.96 亿元，待开发项目储备充沛。在巩固传统住宅地产业务的基础上，公司将持续关注商业地产板块的发展，加强对商业体系的标准化建设和强化上海市外的商业地产市场参与度。

同时，为降低区域性房地产政策收紧对公司经营能力的负面影响，公司自 2014 年起，逐步试水海外房地产市场，2015 年 10 月，公司通过市场化投标方式，取得澳大利亚墨尔本以及悉尼地区部分土地的优先购买权。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人已投入人民币 45.78 亿元，上述投资中，部分尚未办理投资标的的权属证明。公司未来将依托上述海外开发项目积累的经验，进行长期且适度的扩张，逐步打开国际市场。

表 发行人未来三年投资项目

项目名称	业态	计划总投资规模	拟投资金额			开发模式
			2020 年 10-12 月	2021 年	2022 年	
烟台福昇项目	住宅	12.00	0.84	1.37	0.84	股权收购
大连鞍子山项目	住宅	13.36	1.50	2.93	5.02	整体开发
大连金地项目	住宅	13.92	0.14	1.50	3.20	股权收购
惠州惠阳项目	住宅	53.50	2.66	3.30	3.50	股权收购
天津申展 05 项目	住宅	15.75	0.11	1.01	1.47	公开购买
南京华城项目	住宅	37.27	0.38	5.13	1.93	公开购买

拟建项目合计	-	145.80	5.63	15.24	15.96	-
--------	---	--------	------	-------	-------	---

十、发行人所在行业状况

（一）房地产行业发展现状

房地产是我国经济的支柱产业之一，且未来仍有较大的发展空间。受宏观经济周期及政策调控等因素影响，我国房地产市场景气度存在一定波动。2017 年以来，我国房地产市场调控深化，各地调控政策密集出台且不断升级，我国主要热点城市的住宅销售面积同比涨幅显著收窄，重点城市交易规模有所回落。在此背景下，房地产行业平均营业收入及净利润增速下滑，未来行业盈利能力提升承压。

在工业化、城镇化、居民收入增长、消费需求升级以及信贷政策支持的强劲推动下，2000 年以来房地产行业整体发展速度快。2004-2018 年，我国房地产行业年完成投资额从 1.32 万亿元升至 12.02 万亿元；住宅年完成投资额从 0.88 万亿元升至 6.87 万亿元。2019 年度我国房地产行业完成投资额 13.22 万亿元，较上年同期增长 9.98%，增速较上年同期增长。根据国家统计局数据显示，2019 年度我国人口城镇化率为 60.60%，较上年提升了 1.02 个百分点，未来仍有较大的发展空间。

虽然我国房地产开发投资完成额同比增速已于 2010 年进入下行通道，但由于 2010-2013 年行业投资增速尚高、需求增速总体放缓等因素，国内房地产市场库存持续上行。2015 年开始，在行业投资增速放缓、商品房销售面积增速加快的作用下，库存量扩张速度明显放缓。截至 2019 年末，我国商品房待售面积为 4.98 亿平方米，较上年末减少 5.49%，库存总体趋稳。

2016 年 9 月开始，我国多个热点城市陆续加大限贷、限购、限价力度以抑制楼市过热。2019 年我国商品房新房销售面积为 17.16 亿平方米，累计同比增长 0.06%，较上年同期涨幅收窄 1.18 个百分点；其中住宅销售面积为 15.01 亿平方米，累计同比增长 1.61%，较上年同期收窄 17.10 个百分点。根据 CREIS 中指数数据的资料显示，2019 年度楼市总体成交量较 2018 年下降 0.32%，其中一线城市下降幅度达 37%，成交规模降到 2011 年以来同期新低。

2017 年前三季度，我国加大了住宅用地供应量，尤以底线城市力度最大。根据 CREIS 中指数据显示，一线城市共推地 1,787 万平方米，同比增长 97.10%；住宅用地共成交 1,678 万平方米，同比增长 98.90%。同时，我国部分一、二线城市通过价格熔断、自持比例竞争、配套建设竞争、缩短土地出让金支付时间等方式限制地价或提高拍地门槛。在加大土地供应力度、拍地限价等因素的共同作用下，目前平均溢价率已从 2016 年近 80% 的峰值水平下滑至 35% 左右。

在加大土地总供给的同时，政府进一步强调地区土地的供需平衡。建房[2017]80 号文要求强化住宅用地供应“五类”调控目标管理。对住房供求矛盾突出、房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地特别是普通商品房用地供应模型，去库存任务重的城市要减少以至暂停住宅用地供应。但鉴于土地出让收入是三、四线城市的地方财政重要来源之一，该政策的执行情况及其对整体楼市的影响仍存在较大不确定性。

1、房地产行业宏观调控政策的调整

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2006-2007 年我国住宅需求旺盛，房价持续上涨，2006 年中央采取了紧缩的财政政策，2007 年实施了从紧的货币政策。在抑制二套房贷政策出台后，全国旺盛的住房消费于 2007 年第四季度得到抑制，销售量开始大幅萎缩。随着楼市由热转冷，2008 年下半年，政府改变调控政策，向房地产行业连续施以援手，从中央到地方，与房地产有关的政策陆续出台，一向紧收的房地产政策逐步放松。一系列政策的密集出台意味着对于房地产行业从紧的调控政策基调已经扭转，政府试图通过减税、降低利率等方式刺激合理住房需求，扩大内需。这一系列的救市措施对 2009 年上半年楼市回暖起到了至关重要的作用。

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，土地市场地王频现，市场供求失衡等问题也充分的暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009 年 12 月 9 日以来，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，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010 年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策，对于房地产行业带来较大影响。

2011 年 7 月 12 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自 3 月 31 日起执行，公布了按个人转让住房所得的 20%增收所得税等严厉措施。

2013 年 10 月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。

2013 年 12 月，召开的政治局经济工作以及住房城乡建设工作会议均提出“做好住房保障工作”是未来的一项重要任务，要加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。数据显示，2013 年全国计划新开工城镇保障性安居工程 630 万套，基本建成 470 万套。根据住房城乡建设部提供的数据，2014 年城镇保障性安居工程新开工 740 万套，基本建成 511 万套，超额完成既定任务。

2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定。

2015 年 3 月，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例下调为不低于 40%，以有效支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。政策力度超过市场预期，自此，2015 年的楼市宽松政策已经开启。

2015 年 8 月 31 日住建部、财政部、中国人民银行联合发布通知，下调住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例，通知称，为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。楼市宽松化政策进一步升级，购房热情有所回暖。

2015 年 9 月 30 日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2015 年 11 月 10 日，习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议时强调，要化解房地产库存，促进房地产业持续健康发展。11 日，李克强主持召开国务院常务会议，提出以加快户籍制度改革带动住房消费。中财办主任刘鹤在浙江调研期间发表讲话时指出，化解房地产库存，促进房地产业持续发展。

2015 年 11 月 20 日，国务院法制办公室公布《住房公积金管理条例（修订送审稿）》向社会公开征求意见，距上一次（2002 年）相隔 13 年。其中放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围，新提出装修、租金、物业费均可提取自己和配偶的公积金，并指出可以将住房公积金用于购买地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。

2016 年以来，随着房地产市场区域差异化程度加剧，楼市调控政策逐步由整体宽松转向以热点城市政策收紧、非热点城市保持宽松为特征的因城施策。

2016 年第一季度，政府先后宣布非限购城市商贷首付比例由 25%降至 20%、二套房契税从 3%降至 1%、非普通住房免征营业税适用“五改二”等政策，推动了我国房地产市场景气度进一步回暖。我国一、二线城市房价出现大幅跳升。2016 年 3 月末，上海、深圳先后提高购房门槛，一线城市交易量有所回落、房价涨幅收窄。在一线城市溢出效应的带动下，二线城市房价显著上涨，南京、苏州、合肥、厦门等城市商品住宅价格指数环比增幅逐渐超过一线城市。2016 年 8 月起，二线城市房价调控政策趋紧，南京提高二套房首付比例，苏州、厦门、武汉先后重启限购政策。“十一假期”前后，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、惠州及南宁 22 个城市集中出台房产市场调控政策，从限贷、限购、土地供应、市场监管等方面进行调节（以北京“930 新政”为标志）。

2017 年度，各地政府调控政策持续收紧，多城市楼市政策密集出台且不断升级。此前调控力度较弱的二线城市相应加码，如西安、石家庄、兰州、长沙等城市均在原有基础上进一步升级调控力度；多城市在限购、限贷之后采取“限售”措施。此外，自“930 调控”以来，三四线城市承接市场外溢需求，再加上城市棚改力度大，需求集中释放，房价上涨明显，此次调控也向中心城市周边的热点三四线城市蔓延，且主要集中于东部沿海城市群。根据 CREIS 中指数据显示，截至 2017 年 9 月末，74 个地级以上城市和 32 个县市出台调控，其中海南、河北从省级层面全面调控。随着相关政策的持续推进，国内主要热点城市商品房成交面积显著减少，调控效果显现。

2017 年 4 月，住房城乡建设部及国土资源部下发的《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房[2017]80 号）明确，建立健全购租并举的住房制度、培育和发展住房租赁市场；在租赁住房供需矛盾突出的超大和特大城市，开展集体建设用地上建设租赁住房试点。2017 年 7 月，住建部、国家发改委等九部门联合印发《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》，在广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等 12 个城市开展住房租赁市场试点。同年 8 月，国土资源部、住建部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批

在北京、上海、沈阳、南京、杭州、厦门、广州、武汉等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。在此背景下，各试点城市纷纷出台租赁扶持政策，推出共有产权制度、“租购同权”、“租购同分”、加大租赁市场供应、加大金融财税政策支持等措施。截至 2017 年末，一线及部分二线城市总计成交自持和租赁用地逾 100 宗，提供租赁面积逾 400 万平方米。总体而言，我国房地产市场在深化调控的同时，不断发展住房租赁市场、推进长效机制，有利于未来房地产市场的平稳运行。但同时也需关注到，导致目前房价高企与风险过度积聚的根源在于市场资金供应过剩，以及财政分配体制，持续的政策干预能否带来房地产市场真正的平稳运行，尚待观察。并不属于“市场”范畴的住宅保障是否需要“市场”承担责任，并导致时常被持续的直接的政策干预，也值得深思。

表 房地产行业政策汇总

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2013 年 2 月	国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）（新国五条）	对完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管和预期管理、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制等方面提出了进一步要求。对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。
2	2013 年 4 月	住建部《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
3	2014 年 9 月	中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金

序号	时间	主要政策	核心内容
			融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行 MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展 REITS 试点。
4	2015 年 3 月	中国人民银行、住房和城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
5	2015 年 3 月	财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
6	2015 年 8 月	《十二届全国人大常委会立法规划》	《房地产税法》正式列入人大常委会立法规划。
7	2015 年 8 月	住建部、商务部、发改委、人民银行、工商总局和外汇局联合公布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	对 2006 年中央出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。
8	2015 年 8 月	住建部、财政部、央行发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
9	2015 年 9 月	国家发改委、财政部印发《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事	降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限，其中新建商品住房转让手续费，由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元，存量住房（即二手房）由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。

序号	时间	主要政策	核心内容
		业性收费标准的通知》	同时明确，中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。
10	2015 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。
11	2015 年 10 月	住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	公积金异地贷款业务全面推行。
12	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，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，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
13	2016 年 2 月	国家财政部、国家税务总局和住房城乡建设部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》	（一）关于契税政策：1.对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），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；2.对个人购买家庭第二套改善性住房，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 2%的税率征收契税。（二）关于营业税政策：个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。（三）除北京市、上海市、广州市、深圳市以外的其他地区适用通知全部规定。
14	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
15	2016 年 3 月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。

序号	时间	主要政策	核心内容
16	2016 年 5 月	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》	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。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
17	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策。
18	2016 年 10 月	住建部发布《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》	为净化房地产市场环境，维护房地产市场秩序，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，就进一步规范房地产开发企业经营行为有关工作进行通知。
19	2016 年 11 月	多城市发布地方房地产调控政策	上海、深圳、天津、武汉、杭州、成都、郑州等热点一二线城市进一步升级调控政策，加强限购限贷。
20	2016 年 12 月	住建部发布《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》	为贯彻落实资产评估法，规范房地产估价行业管理，促进房地产估价行业健康发展，就有关进行事项通知。
21	2016 年 12 月	国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》及其解读	根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则的相关规定，现就房地产开发企业（以下简称“企业”）由于土地增值税清算，导致多缴企业所得税的退税问题公告。
22	2016 年 12 月	财政部《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》	将营改增试点期间有关金融、房地产开发、教育辅助服务等政策补充通知。
23	2017 年 3 月	多城市发布地方房地产调控政策	全国一线及重点二、三线约 30 个城市陆续颁布新一轮房地产市场调控政策，此次调控范围进一步扩大。
24	2017 年 4 月	住建部和国土资源部联合签发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，从用地层面严防高价地扰乱市场预期。
25	2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策	“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”。
26	2017 年 8 月	中国共产党第十九次全国代表大会开幕会	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保

序号	时间	主要政策	核心内容
			障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
27	2017 年 12 月	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，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
28	2017 年 12 月	国家税务总局《关于纳税人转让加油站房地产有关土地增值税计税收入确认问题的批复》	国家税务总局对浙江省地方税务局《关于纳税人转让加油站房地产有关土地增值税计税收入确认问题的请示》（浙地税发〔2017〕39 号）的批复。
29	2018 年 3 月	十三届全国人大一次会议	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，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。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，让广大人民群众早日实现安居宜居。
30	2018 年 7 月	中央政治局会议	坚决遏制房价上涨。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。
31	2018 年 12 月	中央经济工作会议	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。
32	2019 年 3 月	十三届全国人大二次会议	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；健全地方税体系，稳步推进房地产税立法
33	2019 年 4 月	中央政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制
34	2019 年 4 月	自然资源部《制定实施 2019 年住宅用地“五类”调控目标》	各地根据商品住房库存消化周期结合本地土地市场实际，切实优化住宅用地供应，实施差别化调控政策
35	2019 年 5 月	住建部、国家发改委、财政部、自然资源部《关于进一步规范发展公租房的意见》	多渠道筹集房源，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例，利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房
36	2019 年 7 月	财政部、国家税务总局《中华人民共和国	拟规定转让土地使用权、地上建筑物及其附着物，出让集体土地使用权、地上

序号	时间	主要政策	核心内容
		土地增值税法（征求意见稿）》	建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上建筑物及其附着物作价出资、入股，应当依照税法规定缴纳土地增值税。拟将建造增值率低于 20% 的普通住宅免税的规定，调整为授权省级政府结合本地实际决定减征或是免征，以体现因地制宜、因城施策的房地产市场调控政策导向，落实地方政府主体责任
37	2019 年 7 月	国家发改委《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》	完善房地产企业发行外债备案登记管理，强化市场约束机制，防范房地产企业发行外债可能存在的风险，促进房地产市场平稳健康发展
38	2019 年 7 月	中央政治局会议	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段
39	2019 年 10 月	农业农村部《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》	各地要强化政策扶持，出台扶持措施，简化市场准入，优化登记、备案等手续。要推动做好村庄规划编制、房地一体的宅基地使用权确权登记颁证、农村宅基地和农房调查、农村人居环境整治等基础工作，为盘活利用工作创造有利条件，推动盘活利用工作取得实效
40	2019 年 12 月	中央经济会议	要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。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展
41	2020 年 12 月	中央经济会议	解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

2、房地产开发投资情况

根据国家统计局数据，2009 年，全国完成房地产开发投资 36,241 亿元，同比增长 16.15%，同比增速较 2008 年下滑 4.80 个百分点。其中，商品住宅完成投资 25,613 亿元，增长 14.14%，占房地产开发投资的比重为 70.67%。这主要是因为 2009 年房地产行业以去库存化为主，上半年尤其是前 4 个月投资增长极为缓慢；下半年才开始补库存化，投资增长虽然有所恢复，但仍然难改全年大势。2009 年，全国房地产开发企业完成土地购置面积 31,909 万平方米，同比下降 18.92%，充分显示了 2009 年总体上的去库存化特征。虽然 2009 年“地王”频出，但是主要集中在一线及部分重点城市，从全国来看土地购置仍然大幅下滑。2009 年全年房屋新开工面积 11.64 亿平方米，同比增长 13.52%，远远超过 2008 年 2.30% 的涨幅，但仍低于 2007 年 19.40% 的涨幅。

历经 2010-2011 年房地产开发投资规模及新开工面积增速的缓慢下滑，2012 年全年国内房地产开发投资为 7.18 万亿元，同比增长 16.19%；全国房屋新开工面积 17.7 亿平方米，同比下降 7.3%，房屋新开工面积处于底部逐渐确立的过程。

2013 年全年房地产开发投资 8.6 万亿元，同比增长 19.79%。2013 年全年全国房屋新开工面积 20.1 亿平方米，同比增加 13.46%，较 2012 年有大幅增长。

2014 年，全国房地产开发投资 9.5 万亿元，同比增长 10.47%。2014 年全国房屋新开工面积为 17.96 亿平方米，同比下降 10.65%。与 2013 年相比，投资增速和房屋新开工面积均有所下降。

2015 年，全国房地产开发投资 9.6 万亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%）。其中，住宅投资 6.5 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。房屋新开工面积 15.4 亿平方米，下降 14.0%。

2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，同比名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%

2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元，增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。

2018 年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年名义增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅投资 85,192 亿元，增长 13.8%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。

2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年名义增长 10.01%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 14.0%，回落 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.4%。

3、房屋销售情况

2009 年以来，全国房屋销售稳步回升，主要城市商品房销售套数和销售面积同比大幅上涨，房价上涨趋势重新确立，投资性需求再度入场，成交量维持高位。根据国家统计局数据，2009 年，全国商品房销售面积 94,755 万平方米，同比增长 43.63%，这一增幅远高于 2008 年同比减少 19.70%和 2007 年同比增加 23.20%的幅度。其中，商品住宅销售面积增长 45.39%；办公楼销售面积增长 33.48%；商业营业用房销售面积增长 26.68%。2009 年，商品房销售额 44,355 亿元，比上年增长 76.94%。其中，商品住宅销售额增长 81.32%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 69.47%和 57.51%。2010 年度，全国商品房销售面积为 104,764 万平方米，同比增长 10.56%，商品房销售额累计为 52,721 亿元，同比增加 18.86%。2012 年度，全国商品房销售面积为 111,303 万平方米，同比增长 1.77%。商品房销售额累计为 64,455 万亿元，同比增长 10.0%，国内商品房销售与开工开始出现年度负增长。2013 年度，全国商品房销售面积为 130,551 万平方米，同比增长 17.29%。商品房销售额累计为 81,428 亿元，同比增长 26.61%。当年，国家新出台了新国五条，诱发了成交量的飙升，商品房销售面积增速也回升至 2009 年以来的高点。

2014 年，商品房销售面积 120,649 万平方米，比上年下降 7.6%。其中，住宅销售面积下降 9.1%，办公楼销售面积下降 13.4%，商业营业用房销售面积增长 7.2%；商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%。其中，住宅销售额下降 7.8%，办公楼销售额下降 21.4%，商业营业用房销售额增长 7.6%。

2015 年，商品房销售面积 128,495 万平方米，比上年增长 6.5%。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增

长 1.9%。商品房销售额 87,281 亿元，增长 14.4%。其中，住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。

2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%，其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。

2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，创历史新高。比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 171,465 万平方米，同比增长 1.21%。其中，住宅销售面积增长 2.1%，办公楼销售面积下降 8.2%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,614 亿元，增长 11.9%。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额下降 0.7%。

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，同比上升 0.05%，其中，住宅销售面积上升 1.61%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 14.7%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.7%，增速提高 2.8 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 14.4%。

2020 年 1-9 月受疫情影响房地产销售回暖速度较慢，9 月全国商品房销售面积为 117,073 万平方米，同比下降 1.8%，商品房销售额 115,647.29 亿元，同比增长 3.7%。

（二）房地产行业竞争格局

房地产市场与国内宏观经济发展状况保持着一个长期的正相关关系，而人口数量及人口年龄结构会影响房地产市场所处的产业周期阶段及整体经营环境。房地产开发行业具有明显的周期波动特征，房地产开发行业整体的增长及盈利

趋势受行业发展所属的周期阶段影响。房地产开发企业的营业成本主要集中于前期土地购买，后续开发阶段所需的建材原料、劳动力等成本占比相对较小。由于房地产开发周期较长，因此行业整体经营风险极易受土地价格变化的影响。房地产开发行业具有资本密集程度高、前期投入大等特征，因此普遍具有较大的债务融资需求。多样化的融资渠道有助于房地产开发企业开拓市场，承接不同类型的项目。尤其在金融环境收紧的情况下，大多数开发商无法从资本市场中获得帮助，而拥有其他融资渠道的企业具有更大的发展潜力。房地产开发企业融资渠道包括开发贷款、信托融资、债券融资等，较强的融资能力可以提高企业在行业下行期的抗风险能力。

此外，我国房地产开发行业受政策调控影响巨大，政府政策作为一个外生变量，对行业内所有企业的生存环境影响巨大。2017 年房地产开发企业平均实现销售商品、提供劳务所收到的现金 229.99 亿元，同比增长 20.71%，虽然保持增长，但是较 2015 年和 2016 年增速明显下滑。自 2016 年 9 月末调控趋紧以来，房企销售热度降低。

房地产开发企业的规模不仅仅反映了其规模经济和抗风险能力的综合结果，也能在一定程度上反映企业竞争能力。房地产开发行业竞争程度日趋激烈，从长期看，行业集中度逐年提升，这种趋势有利于强化大规模房企的竞争能力。大型房地产开发企业在土地获取、融资能力、成本控制等方面具有显著优势，抗风险能力较强；而中小房地产开发企业自身实力有限，未来将面临较高的经营和财务风险。采用规模房企商品房销售额占全国商品房销售总额的比值来衡量行业集中度，2011-2017 年，Top10/Top20/Top50 该比值逐年提高。大型房企凭借广泛的城市布局、充足的项目储备、外部融资、土地获取、销售策略等优势，在本轮调控中的防御能力较为突出，而中小房企或由于项目布局过于集中，或由于融资能力受限，未来面临更大的市场竞争压力和整合风险，预计未来行业集中度将进一步提升。

因产品无法在区域间流动，房地产开发行业无统一的全国性市场，区域性特征明显。房地产开发企业在主要开发区域的相对市场份额及全国市场份额是其竞争地位的重要因素。房地产开发企业所拥有项目的地理分散度和产品多样性亦有利于分散其风险，对于任何房地产开发商而言，地理位置分散化的项目

组合一方面能提供外延式的扩张机会，以便于公司进一步提高市场份额，另一方面这也有助于降低单一区域内房地产市场景气下滑的风险。房地产开发项目不仅指住宅，也包括商业、零售、工业和其他专业用途物业的开发，不同的产品和价格定位更有可能分散单个项目的投资风险。

目前，房地产开发企业项目销售速度趋缓，营业收入及净利润增速大幅下滑；销售毛利率基本保持稳定，但从整体趋势来看，近年来土地价格快速上涨，人力成本亦有所上升，行业毛利率水平呈现下降趋势。短期看，行业仍有较大规模已销售未结算收入，短期业绩可获一定保障，但行业长期盈利能力提升承压。行业整体处于较高的财务杠杆水平；房地产行业各项融资政策收紧后，外部融资难度明显加大，随着偿债高峰来临，房企偿债压力风险升高。此外，行业销售资金回笼情况不理想，现金流缺口扩大。

2018 年在调控深化，金融去杠杆及监管趋紧的态势下，房地产行业融资渠道依然偏紧。房地产企业需要面对限售限贷、调控加码以及债务集中到期、资金成本上升等多重压力。大型房企可依据品牌优势和综合实力获得境内外资金支持，并不断创新融资工具；而依赖大量融资激进拿地、自身回款能力较弱的中小型房企将遭遇一定冲击，一旦销售状况不理想，企业周转能力受阻，将面临流动性风险，很容易面临股权并购或项目被收购的局面。房企之间整合并购将继续加速，市场集中度进一步提高。

除融资压力以外，以热点城市为主要业务区域的企业将面临拍地资金门槛提高以及信贷收紧的压力；以非热点城市为主要业务区域的企业将面临库存去化方面的压力。专注于个别热点城市的中型企业由于资金来源相对有限，在耗尽原有土地储备之后，或须调整整体经营策略及业务布局。专注于个别三、四线城市的小型房企则将面临市场有效需求有限、去库存政策效应减弱及自身被收购的风险。

2019 年以来，核心一二线城市的一二手房市场在经历了调整之后迎来小阳春，修复的动力主要来自于集中推货叠加去化回暖，刚性需求占比逐步提升。在重点城市预期改善下，2019 年以来土地市场也逐步走出低迷，其中尤其二线城市土地市场最为突出。

（三）房地产行业发展前景

房地产行业在中国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自 1982 年至 2019 年，中国城市化率由 20% 迅速跃升至 60.60%，离达到 70% 基本完成城镇化的任务还有很大的差距；而与发达国家 80% 以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。直到 2030 年，我国都将处在城镇化快速推进阶段，房地产行业会有较好的发展前景。在金融服务经济实体的大环境下，市场供需关系将更趋良性，房地产行业融资环境宽松可期。

2014-2016 年，随着房地产市场从低潮期转向过热态势，国家限购政策和信贷政策也从宽松刺激走向严厉调控。2016 年全国房地产政策前松后紧的政策走势明显。前半年在经济下行压力和库存水平高企的背景下，房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降首付频繁上演。在降库存系列政策的刺激下，部分热点城市出现楼市过热现象。从四季度开始，房地产政策逐步收紧，限购、限贷、限地，热点城市不断出台新政以控制房价、地价过快上涨。2019 年以来我国房地产政策主体基调是“房住不炒”，以“稳”为主，房地产市场健康发展长效机制进一步完善。围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，落实城市主体责任，“一城一策”调控逐步推进，各地落实“因城施策”，有收有放。

2016 年《政府工作报告》中明确提出“完善住房保障体系，完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，住房刚性需求和改善性需求，以及“因城施策”去库存”。2017 年《政府工作报告》指出：要支持居民自住和进城人员购房需求；坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障；加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。未来房地产市场的调控将更加强调“因城施策”，建立房地产市场平稳健康发展的长效机制。2019 年《政府工作报告》指出：2019 年实施更大规模减税，建筑业现行 10% 的税率降至 9%，确保行业税负明显降低；落实好小规模纳税人增值税起征点从月销售额 3 万元提高到 10 万元等税收优惠政策；推广农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制

度改革试点成果并深化集体产权、林权、国有林区林场、农垦、供销社等改革；确保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。

长期来看，房地产调控思路的变化将对房地产市场走势及增长格局产生重要影响，具体体现在以下几方面：

一是增长速度由过去十五年间的“超高速增长”转变为“中高速增长”。随着经济增速的放缓、人口老龄化的到来以及供求矛盾的逐渐缓和，房地产市场发展的动能因素正在减弱，但城镇化及居民收入增长等基本需求因素依然起着重要作用，滋生房地产泡沫的制度因素还未得到根除，两方面共同作用将使房地产市场保持中高速增长态势。

二是房价将由此前的“单边上扬”转变为“双向波动”。市场化调控本身就意味着价格的双向变化。过去十五年间，由于住房需求的加速启动、投机需求的大量累积以及大量“政策套利”行为，房地产市场呈现一路单边上扬态势（除个别年份外），未来随着供需矛盾的缓解，土地财政问题的解决，投机需求进一步膨胀的可能性减小，部分地区房地产价格下行压力明显加大。

三是不同区域的房地产市场将由此前的“同涨同跌”转变为“差异化增长”。差异化调控思路的新变化，意味着不同区域的房地产市场更多由城镇化模式、产业化速度、人口分布、供需结构决定，而不是仅由信贷条件等因素决定，差异化增长将成为常态。此外，我国房地产市场的基本格局已由过去十五年间的“总量不足”变成了“结构性失衡”（保障性住房不足和极少数人过度占有房地产资源），全国房价“同涨同跌”的基本环境因素已发生变化。

四是供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长。随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

五是行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大。随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

十一、发行人主营业务行业地位及竞争优势

发行人在房地产开发行业有着近二十余年的专业积淀，逐步在品牌、成本、管理、业务协同及客户资源等方面积累了独特的行业地位和竞争优势。

1、品牌优势

大华集团从 2004 年以来，多次荣膺“中国企业 500 强”、“中国民营企业服务业 100 强”、“上海企业 100 强”、“中国房地产企业品牌价值 50 强”、“中国物业服务百强”、“中国房地产开发企业 100 强”、“中国房地产开发企业发展潜力 10 强”等行业殊荣。2020 年 3 月，经中国房地产协会等机构评选，公司进入 2020 年度“中国房地产开发企业 100 强”，位列第 67 位。2020 年 9 月，公司进入 2020 年度“2020 中国房地产开发企业品牌价值 50 强”。大华集团多次摘得上海市商品房住宅销售面积、销售金额“双冠王”。同时，其亦积极拓展上海地区以外的全国市场，已先后在大连、西安、武汉、南京等主要二线城市布局房地产业务，以优质的居住品质和较高的性价比赢得了客户的广泛认可，“大华集团”及其下属主要品牌价值不断获得提升。

2、地区优势

大华集团房地产业务的发源地和主要发展地区上海是中国重要的经济和贸易中心，城市现代化水平高，高速发展的地方经济为房地产开发业务提供了较强的购买力支撑。近年来，发行人业务以上海为中心，辐射长三角地区、并向南京、大连、烟台、济南、海南等东部沿海经济较为发达的其他地区扩散，同时亦在武汉、西安等中西部地区核心城市加大业务渗透，业务拓展的地区优势显著。

3、成本优势

发行人房地产开发业务采用整体开发模式，将地块前期的土地整理与后续开发有机结合起来，在降低房地产开发全产业链各环节间成本的同时，亦增加了土地竞标几率，有效控制了拿地成本。同时，发行人近年来积极参与上海、武汉、南京等地方政府“城中村”改造工程，通过承担改造地块的土地平整及动、拆迁等前期土地开发业务工作，获得目标地块使用权的优先受让权，且城中村改造政策要求其自有资金只需要满足项目总投资的 20%，其余 80% 的投资开发资金可以以优惠利率贷款取得，相较于采用常规“招、拍、挂”的方式竞购土地使用权，其节约了大量的资金成本和竞标成本，由此进一步凸显其在房地产开发业务中的成本优势。

4、业务协同优势

发行人的主要业务为房产开发，同时兼具建筑安装工程劳务、物业租赁及物业管理等业务。在保持主业中心地位的基础上，发挥好建筑安装工程劳务服务房地产开发业务的作用，并以物业租赁与物业管理作为商业地产开发的延伸，利用其在业务上下游环节较强的渗透能力，充分发挥专业性、规模性特点，对业务信息、产品与服务、客户资源和业务机会进行整合，体现了发行人较强的业务协同优势。

5、产品优势

发行人通过一系列大型居住社区的开发，对自身产品进行不断地升级换代，满足了不同阶层的客户需求。从最早以满足动迁户为主的动迁配套房开发，发展到商品房开发，再到以开发高品质国际化居住社区为主的产品开发理念，倡导提供高水平生活住宅体验，通过完善的社区配套公园、商业中心、中小学等硬件基础设施，以及提供高质量的物业服务等配套软件服务，不断提高客户选择的性价比与满意度，形成了城市街区、城市公园、城市度假、城市别墅、城市商业、城市办公酒店等 6 大产品线，能够满足住户的不同档次居住需求，在行业内拥有较强的产品比较优势。

十二、发行人违法违规情况

经上海市通力律师事务所律师核查并经发行人确认，截至 2020 年 9 月 30 日，发行人及其重要子公司不存在对本次发行构成实质性法律障碍、诉讼标的

金额超过 5,000 万元且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大未决诉讼、仲裁或行政处罚案件。

根据发行人确认并经上海市通力律师事务所查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、生态环境部网站（www.mee.gov.cn）、应急管理部网站（www.mem.gov.cn）、“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）网站，截至 2020 年 9 月 30 日，发行人及其重要子公司不存在被列入失信被执行人名单、严重违法失信企业名单、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位的情形。

根据国家税务总局上海市宝山区税务局出具的发行人《涉税事项调查证明材料》、发行人确认并经上海市通力律师事务所查询国家企业信用信息公示系统、“信用中国”网站、国家税务总局网站以及发行人所在地国家税务总局上海市税务局的网站，截至 2020 年 9 月 30 日，发行人不存在被列为重大税收违法案件当事人的情形。

十三、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料及发行人确认，并经上海市通力律师事务所律师核查，报告期内，发行人及其下属子公司不存在因闲置土地的违法违规行为而受到自然资源部门的行政处罚或被调查(立案)的情形，也不存在因此而受到自然资源部门查处且尚未按规定整改完毕的情形。

（二）关于是否涉及炒地行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经上海市通力律师事务所律师核查，报告期内，发行人，及其下属子公司在报告期内不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出牟利的行为；发行人及其下属子公司在报告期内不存在因炒地的违法违规行为而受到自然资源部门的行政处罚或被调查（立案）的情况，也不存在因此而受到自然资源部门查处且尚未按规定整改完毕的情形。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经上海市通力律师事务所律师核查，发行人及其下属子公司报告期内不存在因捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价而受到住房和城乡建设主管部门的行政处罚或因此被（立案）调查的情形。

（四）结论意见

综上所述，发行人及下属公司报告期内列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况；截至 2020 年 9 月 30 日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况；发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

第四节 财务会计信息

本节的财务数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果及现金流量。投资者如需了解公司的详细财务信息，请参阅公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计的财务报告及 2020 年三季度未经审计的会计报表，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。公司提请投资者注意，本节的数据、分析与讨论应结合公司经审计的财务报告，以及募集说明书揭示的其他信息一并阅读。

以下财务分析与说明基于公司最近三年经审计的财务报告和最近一期未经审计的会计报表，且以合并报表口径披露。

一、会计报表编制基准及注册会计师意见

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年度财务报告进行审计，并出具中兴财光华审会字（2018）第 304196 号标准无保留意见的审计报告；对公司 2018 年度财务报告进行审计，并出具中兴财光华审会字（2019）第 304132 号标准无保留意见的审计报告；对公司 2019 年度财务报告进行审计，并出具中兴财光华审会字（2020）第 304191 号标准无保留意见的审计报告。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）认为：大华（集团）有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大华（集团）有限公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、发行人近三年及一期合并及母公司财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

公司于 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表 合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,895,493.34	1,544,763.64	918,967.10	569,431.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收账款	45,271.60	29,492.93	35,067.40	36,350.60
预付款项	321,908.17	334,647.14	246,406.48	248,258.07
其他应收款	789,427.90	588,359.70	392,279.61	416,184.34
存货	10,087,226.21	8,503,522.14	5,254,042.80	3,425,791.80
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	848,878.12	475,695.08	1,294,687.02	1,079,901.21
流动资产合计	13,988,205.35	11,476,480.63	8,141,450.40	5,775,917.61
非流动资产：		-	-	-
可供出售金融资产	58,986.03	124,104.73	111,664.73	96,256.03
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,043.07	953.07	953.76	953.49
投资性房地产	468,385.29	488,761.81	505,592.17	363,552.94
固定资产	44,002.66	42,648.99	38,426.98	42,913.55
在建工程	152,756.04	10,095.96	10,087.90	10,092.12
无形资产	196.34	38.85	74.67	178.38
商誉	-	-	3,344.97	-
长期待摊费用	4,116.44	3,516.32	2,595.58	0.00
递延所得税资产	252,091.74	244,517.78	185,718.46	119,838.89
其他非流动资产	-	-	8.09	1,653.15
非流动资产合计	981,577.60	914,637.50	858,467.32	635,438.55
资产总计	14,969,782.95	12,391,118.14	8,999,917.72	6,411,356.16
流动负债：		-	-	-
短期借款	37,018.13	49,838.96	31,820.30	28,165.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	1,049.47	5,000.00	-	-
应付账款	601,119.39	647,983.03	318,276.44	276,651.33
预收款项	4,714,307.35	3,524,710.72	2,248,731.39	1,384,695.58
应付职工薪酬	1,442.75	1,636.36	1,923.68	1,623.93
应交税费	95,602.04	223,847.46	149,020.01	89,563.07
其他应付款	874,172.49	686,245.02	561,914.16	522,778.51
一年内到期的非流动负债	474,247.21	363,527.60	484,385.97	370,174.19
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	6,798,958.85	5,502,789.15	3,796,071.95	2,673,651.63

非流动负债：				
长期借款	3,883,454.38	3,084,352.84	1,993,691.65	1,374,971.40
应付债券	598,208.88	647,441.06	497,707.54	308,370.60
长期应付款	1,154.86	26,815.52	26,884.64	33,153.89
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	12,855.25	12,208.50	11,391.48	5,025.00
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,495,673.36	3,770,817.92	2,529,675.31	1,721,520.90
负债合计	11,294,632.22	9,273,607.07	6,325,747.26	4,395,172.52
所有者权益：				
实收资本	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	2,252.32	2,252.32	2,535.11	2,515.13
其他综合收益	6,101.42	8,535.07	2,280.17	13,868.49
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	-	39,670.51	39,670.51
未分配利润	2,726,473.81	2,390,497.85	1,969,464.07	1,567,787.91
归属于母公司所有者权益合计	2,884,827.54	2,551,285.24	2,163,949.86	1,773,842.03
少数股东权益	790,323.20	566,225.84	510,220.61	242,341.60
所有者权益合计	3,675,150.74	3,117,511.07	2,674,170.47	2,016,183.64
负债和所有者权益总计	14,969,782.95	12,391,118.14	8,999,917.72	6,411,356.16

2、合并利润表

表 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
一、营业收入	1,332,889.04	2,025,065.74	1,535,414.62	1,348,854.88
减：营业成本	466,317.73	826,712.44	667,903.74	625,573.79
营业税金及附加	166,713.47	251,833.05	138,156.24	196,773.50
销售费用	95,510.52	152,602.02	108,035.12	69,217.87
管理费用	57,287.50	84,719.60	61,109.69	46,737.74
财务费用	84,835.87	48,711.49	31,142.08	1,740.91
加：其他收益	802.79	1,310.43	1,353.69	1,211.91
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	40,927.67	40,573.20	41,160.58	19,682.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）	131.57	-918.56	-19,875.00	-3,006.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	13.43	-	133.92
二、营业利润（损失以“-”号填列）	504,085.99	701,465.65	551,707.02	426,832.71
加：营业外收入	3,328.68	3,882.96	3,503.04	4,305.82

减：营业外支出	3,955.81	3,948.08	1,576.58	1,480.02
三、利润总额（损失以“-”号填列）	503,458.86	701,400.53	553,633.48	429,658.51
减：所得税费用	127,715.27	195,998.83	131,534.95	106,967.83
四、净利润（损失以“-”号填列）	375,743.59	505,401.71	422,098.53	322,690.68
归属于母公司股东的净利润	335,999.37	425,648.48	401,676.16	293,343.12
少数股东损益	39,744.22	79,753.23	20,422.37	29,347.55
五、其他综合收益的税后净额	-2,534.10	6,654.98	-12,707.81	4,477.37
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,432.25	6,254.90	-11,588.32	4,386.16
1.不能重分类进损益的其他综合收益				
（1）重新计量设定受益计划变动额				
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益				
2.将重分类进损益的其他综合收益	-2,432.25	6,254.90	-11,588.32	4,386.16
（1）权益法下可转损益的其他综合收益				
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益				
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
（4）现金流量套期损益的有效部分				
（5）外币财务报表折算差额	-2,432.25	6,254.90	-11,588.32	4,386.16
（二）归属少数股东的其他综合收益的税后净额	-101.85	400.09	-1,119.49	91.21
六、综合收益总额	373,209.49	512,056.69	409,390.72	327,168.05
归属于母公司股东的综合收益总额	333,567.13	431,903.38	390,087.84	297,729.28
归属于少数股东的综合收益总额	39,642.37	80,153.31	19,302.88	29,438.77

3、合并现金流量表

表 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	2,549,896.38	3,561,842.42	2,513,812.99	1,681,055.92
收到的税费返还	6,603.31	2,556.48	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	128,238.05	398,062.88	498,101.98	381,325.15
经营活动现金流入小计	2,684,737.74	3,962,461.79	3,011,914.97	2,062,381.07
购买商品、接受劳务支付的现金	2,060,737.21	3,953,817.68	1,974,189.70	1,554,379.81
支付给职工以及为职工支付的现金	66,479.92	69,117.92	54,856.05	57,742.36
支付的各项税费	518,194.07	558,117.12	449,706.95	252,463.39
支付其他与经营活动有关的现金	213,181.70	598,303.64	527,762.71	235,915.74
经营活动现金流出小计	2,858,592.90	5,179,356.36	3,006,515.41	2,100,501.30
经营活动产生的现金流量净额	-173,855.16	-1,216,894.57	5,399.56	-38,120.23
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,370,149.68	7,400,969.93	3,751,405.64	105.75
取得投资收益收到的现金	40,781.34	39,318.96	39,802.53	15,987.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,217.18	33.20	26.42	178.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	1,426,148.19	7,440,322.09	3,791,234.59	16,271.92
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	140,480.55	14,357.05	8,225.18	2,216.96
投资支付的现金	1,530,136.40	6,521,060.00	4,927,057.34	18,980.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	35,861.25	299,476.04	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	63,979.14	-	-
投资活动现金流出小计	1,670,616.95	6,635,257.44	5,234,758.55	21,196.96
投资活动产生的现金流量净额	-244,468.76	805,064.65	-1,443,523.96	-4,925.04
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	195,054.82	78,810.42	82,685.00	3,517.09
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	195,054.82	78,810.42	82,685.00	3,517.09
取得借款收到的现金	1,792,700.12	2,103,343.53	1,303,658.59	1,303,868.10
发行债券收到的现金	-	182,469.19	188,670.00	59,580.00
收到其他与筹资活动有关的现金	107,585.40	132,495.23	70,879.49	15,598.11
筹资活动现金流入小计	2,095,340.33	2,497,118.37	1,645,893.08	1,382,563.30
偿还债务支付的现金	951,382.27	1,142,833.30	567,922.77	425,609.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	199,043.32	204,703.23	143,527.23	115,637.29

支付其他与筹资活动有关的现金	184,665.21	120,196.65	128,351.33	18,811.63
筹资活动现金流出小计	1,335,090.80	1,467,733.17	839,801.32	560,058.82
筹资活动产生的现金流量净额	760,249.53	1,029,385.19	806,091.76	822,504.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	709.27	1,841.89	-7,634.39	2,162.48
五、现金及现金等价物净增加额	342,634.88	619,397.16	-639,667.03	781,621.69
加：期初现金及现金等价物余额	1,528,304.40	908,907.24	1,548,574.27	766,952.58
六、期末现金及现金等价物余额	1,870,939.28	1,528,304.40	908,907.24	1,548,574.27

（二）最近三年及一期母公司财务报表

本公司于 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,336,094.35	478,904.40	386,967.94	77,924.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	133,789.63	227.07	883.19	5,565.80
预付款项	170.77	305.20	17,677.42	14,668.73
其他应收款	2,774,407.01	2,589,107.55	1,116,904.22	801,374.52
存货	109,575.22	139,673.04	125,608.37	273,265.14
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	450,556.67	144,268.22	539,471.61	696,182.52
流动资产合计	4,804,593.64	3,352,485.49	2,187,512.74	1,868,981.69
非流动资产：				
可供出售金融资产	49,130.79	111,419.49	101,919.49	86,610.79
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,905,174.42	2,596,953.42	1,859,936.51	1,249,157.43
投资性房地产	152,790.54	158,410.10	191,371.20	79,769.39
固定资产	5,403.02	6,485.10	7,250.58	7,352.95
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	196.05	30.78	65.73	167.70

开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	10,100.07	50,162.91	11,329.10	7,979.99
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计	3,122,794.89	2,923,461.80	2,171,872.61	1,431,038.25
资产总计	7,927,388.53	6,275,947.29	4,359,385.35	3,300,019.94
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	122,403.61	123,696.29	52,178.79	35,142.78
预收款项	125,999.99	272,691.45	177,197.11	223,003.47
应付职工薪酬	230.15	-	-	-
应交税费	21,404.99	123,610.96	15,952.77	1,121.51
其他应付款	4,508,778.58	2,712,940.44	1,536,432.11	1,086,146.42
一年内到期的非流动负债	145,000.00	223,600.00	180,000.00	64,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	4,923,817.32	3,456,539.15	1,961,760.78	1,409,414.19
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	191,796.52	207,673.15	335,766.42	221,557.82
应付债券	648,156.18	647,441.06	497,707.54	308,370.60
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	890.38	191.02	192.12	192.22
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	840,843.08	855,305.23	833,666.08	530,120.64
负债合计	5,764,660.40	4,311,844.38	2,795,426.86	1,939,534.82
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	2,160.63	2,160.63	2,160.63	2,160.63
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
其他综合收益	-	-	-	-
未分配利润	1,819,231.31	1,648,990.89	1,255,342.81	1,074,331.44
归属于母公司所有者权益合计	2,046,391.94	1,876,151.52	1,482,503.43	1,301,492.07
少数股东权益	116,336.19	87,951.39	81,455.05	58,993.05
所有者权益合计	2,162,728.13	1,964,102.91	1,563,958.49	1,360,485.12
负债和所有者权益总计	7,927,388.53	6,275,947.29	4,359,385.35	3,300,019.94

2、母公司利润表

表 母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	326,871.36	572,086.99	361,636.72	22,990.57

减：营业成本	75,553.56	160,437.76	138,772.84	10,209.42
营业税金及附加	28,551.80	53,373.18	46,782.96	1,590.83
销售费用	5,247.32	36,146.83	25,839.89	6,137.72
管理费用	14,982.35	21,253.86	15,422.75	12,803.04
财务费用	21,681.52	20,970.80	10,221.63	-9,576.72
加：其他收益	80.34	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	68,502.48	236,042.94	130,139.97	198,139.85
资产处置收益	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-38.50	-349.29	-14,919.14	-658.45
二、营业利润（损失以“-”号填列）	249,399.13	515,598.21	239,817.47	199,307.68
加：营业外收入	35.46	83.28	119.27	83.16
减：营业外支出	618.04	2,456.04	115.88	611.45
三、利润总额（损失以“-”号填列）	248,816.55	513,225.45	239,820.86	198,779.39
减：所得税费用	50,191.33	78,076.84	36,347.49	2,401.98
四、净利润（损失以“-”号填列）	198,625.22	435,148.61	203,473.37	196,377.41
归属于母公司股东的净利润	170,240.42	393,648.09	181,011.37	197,782.09
少数股东损益	28,384.80	41,500.52	22,462.00	-1,404.68
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	198,625.22	435,148.61	203,473.37	196,377.41
归属于母公司股东的综合收益总额	170,240.42	393,648.09	181,011.37	197,782.09
归属于少数股东的综合收益总额	28,384.80	41,500.52	22,462.00	-1,404.68

3、母公司现金流量表

表 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
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	43,688.18	692,119.70	331,862.21	41,227.99
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	42,039.92	18,627.10	158,699.99	20,638.69
经营活动现金流入小计	85,728.09	710,746.80	490,562.21	61,866.68
购买商品、接受劳务支付的现金	43,314.52	66,249.94	71,342.16	67,473.34
支付给职工以及为职工支付的现金	13,963.24	14,005.63	7,709.93	9,230.93
支付的各项税费	153,299.24	120,174.36	75,879.15	12,710.43
支付其他与经营活动有关的现金	18,845.86	43,663.26	145,569.44	11,566.11
经营活动现金流出小计	229,422.85	244,093.19	300,500.68	100,980.81
经营活动产生的现金流量净额	-143,694.76	466,653.61	190,061.53	-39,114.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,097,369.68	6,456,557.30	3,414,611.64	3,105.75
取得投资收益收到的现金	56,890.19	189,610.06	124,513.31	179,499.16

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	8.18	31.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	1,154,259.87	6,646,167.37	3,539,133.13	182,636.09
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	507.42	573.25	2,675.28	961.23
投资支付的现金	1,439,671.00	6,797,516.91	4,573,600.42	215,806.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,440,178.42	6,798,090.16	4,576,275.70	216,768.16
投资活动产生的现金流量净额	-285,918.55	-151,922.79	-1,037,142.57	-34,132.07
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	24,000.00	114,060.00	308,450.00	200,100.00
发行债券收到的现金	-	182,469.19	188,670.00	59,580.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,822,891.82	10,603,065.17	5,560,958.23	3,116,373.71
筹资活动现金流入小计	7,846,891.82	10,899,594.36	6,058,078.23	3,376,053.71
偿还债务支付的现金	120,699.23	235,963.84	83,020.61	67,777.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,372.44	51,733.15	38,811.09	55,776.72
支付其他与筹资活动有关的现金	6,391,013.57	10,834,693.97	5,459,490.88	2,615,169.34
筹资活动现金流出小计	6,560,085.24	11,122,390.96	5,581,322.59	2,738,723.05
筹资活动产生的现金流量净额	1,286,806.58	-222,796.60	476,755.64	637,330.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3.33	2.25	-136.65	-360.61
五、现金及现金等价物净增加额	857,189.95	91,936.47	-370,462.05	563,723.83
加：期初现金及现金等价物余额	478,904.40	386,967.94	757,429.99	193,706.15
六、期末现金及现金等价物余额	1,336,094.35	478,904.40	386,967.94	757,429.99

三、公司关于合并财务报表范围主要变化的说明

（一）公司 2017 年合并范围的变更情况

2017 年合并范围新增子公司 10 家，新增子公司情况如下表所示：

表 2017 年公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	新增方式
1	大华集团（昆明）投资有限公司	新设
2	Dahua Group Sydney Project 5 Pty Ltd	新设
3	Dahua Group Sydney Project 6 Pty Ltd	新设
4	Dahua Group Sydney Development Pty Ltd	新设
5	Dahua Group Queensland Investment Pty Ltd	新设
6	Dahua Group Melbourne Management Pty Ltd	新设
7	Dahua Melbourne Number 6 Pty Ltd	新设
8	Dahua Melbourne Number 8 Pty Ltd ATF Unit Trust	新设
9	Dahua Group Point Cook Development Pty Ltd	新设
10	Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd ATF Dahua Pointcorp Narangba Unit Trust	新设

2017 年合并范围较 2016 年末减少子公司 5 家，减少子公司情况如下表所示：

表 2017 年公司不再纳入合并范围的主体

序号	公司全称	减少方式
1	烟台宝华房地产开发有限公司	注销
2	上海隆鑫房地产开发有限公司	注销
3	上海华烨房地产开发有限公司	注销
4	上海华衡财务咨询管理有限公司	注销
5	大连名华建筑工程有限公司	注销

（二）公司 2018 年合并范围的变更情况

2018 年合并范围较 2017 年末新增子公司 37 家，新增子公司情况如下表所示：

表 2018 年公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	新增方式
1	云南益新畅溪房地产开发有限公司	本期发生的非同一控制下企业合并
2	云南亚德房地产开发有限公司	本期发生的非同一控制下企业合并
3	惠州市好益康投资有限公司	本期发生的非同一控制下企业合并
4	上海华垓企业管理有限公司	新设
5	上海祁新企业管理有限公司	新设
6	上海祁赢企业管理中心（有限合伙）	新设
7	上海顾泰房地产开发有限公司	新设
8	昆明大华华泰房地产开发有限公司	新设
9	昆明大华春雨房地产开发有限公司	新设
10	大理华茂房地产开发有限公司	新设

序号	公司全称	新增方式
11	大理华嘉房地产开发有限公司	新设
12	大理锦华房地产开发有限公司	新设
13	大理永裕房地产开发有限公司	新设
14	大理宝华房地产开发有限公司	新设
15	大华（集团）徐州湖畔置业有限公司	新设
16	上海永颐商业管理有限公司	新设
17	惠州市华君汇投资有限公司	新设
18	齐河县齐华置业有限公司	新设
19	广州华禾盛投资发展有限公司	新设
20	大华集团（广州）投资有限公司	新设
21	广州沿海绿色家园投资发展有限公司	新设
22	武汉华仁房地产有限公司	新设
23	Dahua Melbourne Number8 Pty Ltd	新设
24	Dahua Wollert Development Pty Ltd	新设
25	Dahua Epping Development Pty Ltd	新设
26	Dahua Group PerthInvestment Pty Ltd	新设
27	Dahua Group Perth Number1 Pty Ltd	新设
28	Dahua Melbourne Number9 Pty Ltd	新设
29	The Trustee for DAHUA GROUP MELBOURNE MANAGEMENT TRUST	新设
30	Dahua Group Sydney Project7 Pty Ltd	新设
31	Dahua Group Sydney Project8 Pty Ltd	新设
32	Dahua Group Sydney Project9 Pty Ltd	新设
33	Dahua Group Sydney Project10 Pty Ltd	新设
34	Dahua Group Sydney Project11 Pty Ltd	新设
35	Dahua Group Sydney Project12 Pty Ltd	新设
36	DAHUA GROUP SYDNEY MANAGEMENT PTY LTD	新设
37	上海华垓弈德企业管理中心（有限合伙）	新设

2018 年合并范围较 2017 年末减少子公司 1 家，减少子公司情况如下表所示

表 2018 年公司不再纳入合并范围的主体

序号	公司全称	减少方式
1	上海京郊房地产开发有限公司	注销

（三）公司 2019 年合并范围的变更情况

2019 年合并范围较 2018 年末新增子公司 42 家，新增子公司情况如下表所

示：

表 2019 年公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	新增方式
1	烟台福昇明珠置业有限公司	本期发生的非同一控制下企业合并
2	大连金地恒昌房地产开发有限公司	本期发生的非同一控制下企业合并
3	甘肃国翔房地产开发有限公司	本期发生的非同一控制下企业合并
4	广州久泰置业有限公司	本期发生的非同一控制下企业合并
5	上海享隆房屋租赁服务有限公司	新设
6	济南华锦置业有限公司	新设
7	昆明大华凉庭实业有限公司	新设
8	大理永禧房地产开发有限公司	新设
9	大理华品房地产开发有限公司	新设
10	上海华杨房地产开发有限公司	新设
11	广州华地投资发展有限公司	新设
12	江门华禾富投资发展有限公司	新设
13	珠海华禾荣置业发展有限公司	新设
14	广州增华房地产开发有限公司	新设
15	大华集团（西安）投资有限公司	新设
16	咸阳贤宏宇置业有限公司	新设
17	上海永茗商业管理有限公司	新设
18	大连华赛置业有限公司	新设
19	大连华盈置业有限公司	新设
20	大华（天津）发展有限公司	新设
21	大华（天津）房地产开发有限公司	新设
22	大华（天津）置业有限公司	新设
23	惠州市广华房地产开发有限公司	新设
24	惠州市春华房地产开发有限公司	新设
25	上海华垓尔德企业管理中心（有限合伙）	新设
26	上海华垓弈连企业管理中心（有限合伙）	新设
27	上海华垓弈苏企业管理中心（有限合伙）	新设
28	上海华垓弈心企业管理中心（有限合伙）	新设
29	上海华垓苏芯企业管理中心（有限合伙）	新设
30	上海华垓尔连企业管理中心（有限合伙）	新设
31	上海华垓连心企业管理中心（有限合伙）	新设
32	上海华垓弈广企业管理中心（有限合伙）	新设
33	上海华垓广心企业管理中心（有限合伙）	新设

序号	公司全称	新增方式
34	南京大华滨江置业有限公司	新设
35	大华集团（苏州）置业有限公司	新设
36	上海祁金企业管理中心（有限合伙）	新设
37	武汉华君汇投资发展有限公司	新设
38	甘肃华颂置业有限公司	新设
39	Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd	新设
40	Dahua Tarneit Development Pty Ltd	新设
41	Dahua Tarneit Project Pty Ltd	新设
42	上海华垓杉德企业管理中心（有限合伙）	新设

2019 年合并范围较 2018 年末减少子公司 8 家，减少子公司情况如下表所示

表 2019 年公司不再纳入合并范围的主体

序号	公司全称	减少方式
1	武汉大华人和房地产有限公司	注销
2	陕西常华置业有限公司	注销
3	武汉华仁房地产有限公司	注销
4	DahuaGroupSydneyProject8PtyLtd	注销
5	DahuaGroupSydneyProject9PtyLtd	注销
6	DahuaGroupSydneyProject10PtyLtd	注销
7	DahuaGroupSydneyProject11PtyLtd	注销
8	ahuaGroupSydneyProject12PtyLtd	注销

四、最近三年及一期主要财务指标

表 公司最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	2.06	2.09	2.14	2.16
速动比率	0.57	0.54	0.76	0.88
资产负债率	75.45%	74.84%	70.29%	68.55%
财务指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
息税折旧摊销前利润 EBITDA（万元）	618,298.31	796,260.84	607,902.91	475,480.45
利息保障倍数	2.41	3.84	4.28	5.55
主营业务利润率	65.88%	59.18	56.50%	53.62%
总资产报酬率	4.33%	7.12%	7.52%	7.89%
净资产收益率	12.36%	18.05%	20.40%	18.05%
存货周转率（次/年）	0.05	0.12	0.15	0.20
净资产周转率（次/年）	0.39	0.70	0.65	0.72
总资产周转率（次/年）	0.10	0.19	0.20	0.24

注：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、资产负债率=负债合计/资产总计
 - 4、息税折旧摊销前利润 EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
 - 5、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
 - 6、主营业务利润率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%
 - 7、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总计平均余额×100%
 - 8、净资产收益率=归属于母公司股东的净利润/归属于母公司所有者权益合计平均余额×100%
 - 9、存货周转率=营业成本/存货平均余额
 - 10、净资产周转率=营业收入/股东权益合计平均余额
 - 11、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额
- 如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

公司董事会成员和管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，从合并财务报表口径对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

（一）合并财务报表口径下的财务分析

1、资产结构分析

表 公司最近三年及一期资产构成

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	13,988,205.35	93.44	11,476,480.63	92.62	8,141,450.40	90.46	5,775,917.61	90.09
非流动资产	981,577.60	6.56	914,637.50	7.38	858,467.32	9.54	635,438.55	9.91
资产总额	14,969,782.95	100.00	12,391,118.14	100.00	8,999,917.72	100.00	6,411,356.16	100.00

（1）资产总体情况

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的流动资产分别为 5,775,917.61 万元、8,141,450.40 万元、11,476,480.63 万元和 13,988,205.35 万元；非流动资产分别为 635,438.55 万元、858,467.32 万元、914,637.50 万元和 981,577.60 万元；资产总额分别为 6,411,356.16 万元、8,999,917.72 万元、12,391,118.14 万元和 14,969,782.95 万元。

报告期内，公司资产规模保持稳步上升态势，且流动资产占比远高于非流动资产。截至报告期内各期末，流动资产占总资产的比例分别为 90.09%、90.46%、92.62%和 93.44%，其中存货占流动资产比例分别为 59.31%、64.53%、

74.10%和 72.11%，呈现上升态势，但在报告期内占比始终保持较高，是公司主要的资产组成部分。

表 公司最近三年及一期资产构成明细

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,895,493.34	12.66	1,544,763.64	12.47	918,967.10	10.21	569,431.59	8.88
应收账款	45,271.60	0.30	29,492.93	0.24	35,067.40	0.39	36,350.60	0.57
预付款项	321,908.17	2.15	334,647.14	2.70	246,406.48	2.74	248,258.07	3.87
应收股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	789,427.90	5.27	588,359.70	4.75	392,279.61	4.36	416,184.34	6.49
存货	10,087,226.21	67.38	8,503,522.14	68.63	5,254,042.80	58.38	3,425,791.80	53.43
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	848,878.12	5.67	475,695.08	3.84	1,294,687.02	14.39	1,079,901.21	16.84
流动资产合计	13,988,205.35	93.44	11,476,480.63	92.62	8,141,450.40	90.46	5,775,917.61	90.09
可供出售金融资产	58,986.03	0.39	124,104.73	1.00	111,664.73	1.24	96,256.03	1.50
长期股权投资	1,043.07	0.01	953.07	0.01	953.76	0.01	953.49	0.01
投资性房地产	468,385.29	3.13	488,761.81	3.94	505,592.17	5.62	363,552.94	5.67
固定资产	44,002.66	0.29	42,648.99	0.34	38,426.98	0.43	42,913.55	0.67
在建工程	152,756.04	1.02	10,095.96	0.08	10,087.90	0.11	10,092.12	0.16
无形资产	196.34	0.00	38.85	-	74.67	-	178.38	-
商誉	-	-	-	-	3,344.97	0.04	-	-
长期待摊费用	4,116.44	0.03	3,516.32	0.03	2,595.58	0.03	-	-
递延所得税资产	252,091.74	1.68	244,517.78	1.97	185,718.46	2.06	119,838.89	1.87
其他非流动资产	-	-	-	-	8.09	-	1,653.15	0.03
非流动资产合计	981,577.60	6.56	914,637.50	7.38	858,467.32	9.54	635,438.55	9.91
资产总计	14,969,782.95	100.00	12,391,118.14	100.00	8,999,917.72	100.00	6,411,356.16	100.00

（2）流动资产结构及变动分析

公司的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。近三年及一期，上述资产总计分别为 5,775,917.61 万元、

8,141,450.40 万元、11,476,480.63 万元和 13,988,205.35 万元，占公司总资产的比例为 90.09%、90.46%、92.62%和 93.44%，是公司资产规模变动的主要因素。

① 货币资金：

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的货币资金分别 569,431.59 万元、918,967.10 万元、1,544,763.64 万元和 1,895,493.34 万元，规模呈增长态势。报告期内货币资金占当期总资产的比例分别为 8.88%、10.21%、12.47%和 12.66%。2019 年末货币资金较 2018 年末增长 68.10%，主要是银行存款的大幅增加所致。公司货币资金余额充足，主要来源于房地产项目销售和通过银行贷款等间接融资方式取得的现金。公司的货币资金由现金、银行存款和其他货币资金构成，其中银行存款是公司货币资金组成的最主要部分，其他货币资金则主要为保证金、安全生产风险抵押金，截至 2020 年 9 月 30 日，公司受限货币资金为保证金及安全生产风险抵押金，共计 24,554.07 万元（银行存款 24,056.12 万元），不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

表 公司最近三年及一期货币资金明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
现金	32.54	56.69	63.69	73.56
银行存款	1,666,473.80	1,527,500.38	908,413.09	529,910.95
其他货币资金	228,987.00	17,206.57	10,490.33	39,447.08
合计	1,895,493.34	1,544,763.64	918,967.10	569,431.59

② 应收账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的应收账款分别为 36,350.60 万元、35,067.40 万元、29,492.93 万元和 45,271.60 万元，占总资产比例为 0.57%、0.39%、0.24%和 0.30%。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应收账款余额前五名合计规模 33,393.65 万元，占公司应收账款总额的 73.01%。其中，上海录新房地产开发有限公司一笔应收账款金额 11,026.98 万元，占比 24.11%，为公司应收房地产销售款；上海市宝山区大场镇人民政府的两笔应收账款金额分别为 4,599.46 万元以及 4,383.27 万元，共计占比 19.64%，为公司应收房地产销售款。

表 公司最近三年及一期应收账款账龄结构

单位：万元

账龄	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	29,777.01	65.11	16,759.34	55.93	28,164.76	79.79	25,154.73	67.11
1 至 2 年	6,574.41	14.37	6,762.73	22.57	1,370.26	3.88	1,878.00	5.01
2 至 3 年	4,392.33	9.60	635.56	2.12	1,151.44	3.26	499.80	1.33
3 年以上	4,992.97	10.92	5,809.01	19.38	4,612.14	13.07	9,952.48	26.55
小计	45,736.72	100.00	29,966.64	100.00	35,298.60	100.00	37,485.01	100.00
减：坏账准备	465.12	-	473.71	-	231.20	-	1,134.41	-
合计	45,271.60	-	29,492.93	-	35,067.40	-	36,350.60	-

表 公司截至 2020 年 9 月 30 日应收账款余额前五名情况

单位：万元

客户名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额比例 (%)	账龄	坏账准备期末余额
上海录新房地产开发有限公司	非关联方	11,026.98	24.11	1 年以内	-
上海市宝山区大场镇人民政府	非关联方	4,383.27	9.58	2 至 3 年	--
		4,599.46	10.06	3 年以上	-
小计	-	8,982.73	19.64	-	-
上海市普陀区土地发展中心	非关联方	6,519.90	14.26	1 年以内	-
海南星华置业有限公司	非关联方	5,789.47	12.66	1-2 年	289.47
大连市甘井子区革镇堡镇鞍子山村民委员会	非关联方	290.55	0.64	1 年以内	-
		157.50	0.34	1 至 2 年	-
		626.52	1.37	2 至 3 年	-
小计	-	1,074.57	2.35	-	70.53
合计	-	33,393.65	73.01	-	360.00

③ 预付款项

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的预付款项分别为 248,258.07 万元、246,406.48 万元、334,647.14 万元和 321,908.17 万元，占总资产比例为 3.87%、2.74%、2.70%和 2.15%，2019 年末较预付款项较 2018 年年末增长 35.81%，公司预付款项主要为公司城中村项目的前期改造费用。根据《上海市人民政府批转市建设管理委等

十一部门<关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见>的通知》（沪府[2014]24 号文）内容，城中村改造地块由农村集体经济组织开发建设，或引入合作单位开发建设的，经营性土地形成“净地”后，可采取定向挂牌方式出让。公司在取得与当地政府签订的土地转让框架协议后，将前期改造地块中涉及的土地平整费用、拆迁住户拆迁补偿款等计入预付账款科目。待完成初期整体发展工作，公司取得相关土地权属证明后，转入存货科目。截至 2020 年 9 月 30 日，公司预付款项余额前五名合计规模 234,083.69 万元，占公司预付账款总额的 70.98%。

表 公司最近三年及一期预付账款账龄结构

单位：万元

账龄	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	193,397.62	58.64	198,468.69	57.94	131,983.45	51.90	174,390.10	65.41
1 至 2 年	37,126.73	11.26	46,262.01	13.51	33,796.47	13.29	13,145.92	4.93
2 至 3 年	18,432.28	5.59	19,535.90	5.70	12,957.93	5.10	14,450.66	5.42
3 年以上	80,845.86	24.51	78,274.86	22.85	75,562.95	29.71	64,627.24	24.24
小计	329,802.49	100.00	342,541.46	100.00	254,300.80	100.00	266,613.91	100.00
减：坏账准备	7,894.32	-	7,894.32	-	7,894.32	-	18,355.84	-
合计	321,908.17	-	334,647.14	-	246,406.48	-	248,258.07	-

表 公司截至 2020 年 9 月 30 日预付款金额前五名情况

单位：万元

客户名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额比例 (%)	账龄	未结算原因
上海龙赛建设实业有限公司	非关联方	97,106.07	29.44	1 年以内	项目未完成，预付工程款
	非关联方	20,449.35	6.20	1-2 年	
小计	-	117,555.42	35.64	-	-
大连东远房屋拆迁有限公司	非关联方	965.00	0.29	1 年以内	项目未完成（鞍子山村项目）
	非关联方	10,952.40	3.32	1-2 年	
	非关联方	11,495.95	3.49	2-3 年	
	非关联方	21,521.49	6.53	3 年以上	
小计	-	44,934.84	13.62	-	-
大连市甘井子区革镇堡镇鞍子山村村民委员会	非关联方	2,664.54	0.81	1 年以内	项目未完成（鞍子山村项目）
	非关联方	448.95	0.14	1-2 年	
	非关联方	1,800.00	0.55	2-3 年	

	非关联方	28,716.49	8.71	3 年以上	
小计	-	33,629.98	10.20	-	
大连市甘井子区财政局	非关联方	21,744.86	6.59	3 年以上	项目未完成（鞍子山村项目）
上海市宝山区顾村镇人民政府（城乡建设和管理服务中心动迁资金专户）	非关联方	16,218.58	4.92	1 年以内	项目未完成（宝山区顾村老集镇“城中村”改造）
合计	-	234,083.69	70.98	-	-

④ 其他应收款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的其他应收款分别为 416,184.34 万元、392,279.61 万元、588,359.70 万元和 789,427.90 万元，分别占总资产比例为 6.49%、4.36%、4.75% 和 5.27%。公司其他应收款主要为公司在取得与当地政府签订的土地转让框架协议前，与当地土地储备中心、集体土地管理部门的资金往来，用于支付整体开发的前期费用，且上述款项尚未与公司主营业务产生直接关联的债权债务关系。2019 年末较 2018 年末增加 196,080.09 万元，同比增加 49.98%。2020 年 9 月末较 2019 年末增加 201,068.2 万元，增长 34.17%，主要系公司西安地区地产开发业务形成的往来款增加所致。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司其他应收款项下存在 1 笔非经营性资金拆借事项，金额为 21,052.05 万元，总计占其他应收款规模 2.67%，占总资产比例 0.14%。同时，根据《大华（集团）有限公司组织权责手册》，如发生上述非经营性外来占款或资金拆借事项，需经公司财务管理中心初审、主管财务审计的副总裁复审、执行副总裁复核，最终由公司总裁终审。债券存续期间内，若发行人存在非经营性往来占款或资金拆借事项，将通过发行人半年度财务报告、年度审计报告对相关信息进行披露。

表 公司最近三年及一期其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	681,813.12	82.42	499,873.27	79.81	261,381.74	60.37	268,084.71	62.67
1 至 2 年	50,303.06	6.08	42,681.10	6.81	26,312.40	6.08	57,693.02	13.49
2 至 3 年	21,363.20	2.58	11,743.40	1.87	51,384.49	11.87	7,251.16	1.70
3 年以上	73,780.07	8.92	72,023.54	11.50	93,897.54	21.69	94,731.23	22.15
小计	827,259.45	100.00	626,321.31	100.00	432,976.16	100.00	427,760.12	100.00
减：坏账准备	37,831.55	-	37,961.61	-	40,696.55	-	11,575.78	2.71
合计	789,427.9	-	588,359.70	-	392,279.61	-	416,184.34	-

表 公司截至 2020 年 9 月 30 日其他应收款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额比例 (%)	坏账准备 期末余额
西安广城置业有限公司	非关联方	往来款	115,371.39	1 年以内	13.95	-
西安市灞桥区人民政府灞桥街道办事处	非关联方	往来款	90,000.00	1 年以内	10.88	-
昆明产业开发投资有限公司	非关联方	往来款	58,907.84	1 年以内	7.12	-
广州公共资源交易中心	非关联方	往来款	30,537.40	1 年以内	3.69	-
广州市番禺区沙头街大富村股份合作经济社	非关联方	保证金及押金	30,000.00	1 年以内	3.63	-
合计	-	-	324,816.63	-	-	-

表 发行人非经营性资金拆借情况表

单位：万元

单位名称	与本公司关系	款项性质及内容	金额	账龄	占其他应收款总额比例 (%)	坏账准备 期末余额
上海中房置业股份有限公司	非关联方	-	21,052.05	1-2 年	2.67	-
合计	-	-	21,052.05	-	2.67	-

1) 上海中房置业股份有限公司

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人对于上海中房置业股份有限公司的应收款项为人民币 21,052.05 万元。2019 年 3 月 6 日，发行人上海隆华酒店管理有限公司向上海中房置业股份有限公司提供借款，借款金额为人民币 20,000 万元，借款

用途为流动资金，借款期限为 2019 年 3 月 6 日至 2020 年 2 月 28 日，借款利率按 8%/年计算；后签订补充协议，该笔借款期限展期至 2021 年 3 月 31 日，借款利率按 10%/年计算。

由于房地产行业合作较多，在本期债券存续期内非经营性往来占款或资金拆借事项预计会有新增。根据《大华（集团）有限公司组织权责手册》，如发生上述非经营性外来占款或资金拆借事项，需经公司财务管理中心初审、主管财务审计的副总裁复审、执行副总裁复核，最终由公司总裁终审。债券存续期间内，若发行人存在非经营性往来占款或资金拆借事项，将通过发行人半年度财务报告、年度审计报告对相关信息进行披露。

⑤ 存货

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的存货分别为 3,425,791.80 万元、5,254,042.80 万元、8,503,522.14 万元和 10,087,226.21 万元，占当期资产比例分别达到 53.43%、58.38%、68.63%和 67.38%，是公司资产构成的主要部分，符合公司主营业务的构成情况。报告期内存货规模不断增长，2019 年末较 2018 年增长 61.85%，主要系新增开发项目的成本增加所致，如上海顾村城中村项目改造、上海联东村项目、悉尼项目等。2020 年 9 月末存货较 2019 年末增加 1,583,704.07 万元，增长 18.62%，反映公司发展相对稳健。

报告期内公司存货跌价准备数额较小，主要系公司采取整体开发的经营模式，获取土地成本相对较低，公司存货销售价格毛利率空间较为充分，存货跌价风险较低所致。

表 公司最近三年及一期存货明细

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面价值占总额比例 (%)
在建开发产品	2,168,056.83	-	2,168,056.83	66.83
拟开发产品	1,006,989.12	-	1,006,989.12	25.85
已完工开发产品	218,778.45	-	218,778.45	6.39
原材料	65.82	-	65.82	-

项目	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面价值占总额比例 (%)
库存商品（产成品）	14,113.84	-	14,113.84	0.41
周转材料（包装物、低值易耗品等）	26.36	-	26.36	-
工程施工（已完工未结算款）	17,761.38	-	17,761.38	0.52
合计	3,425,791.80	-	3,425,791.80	100.00

（续表）

项目	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面价值占总额比例 (%)
在建开发产品	2,860,577.51	122.60	2,860,454.91	63.29
拟开发产品	2,126,944.21	-	2,126,944.21	29.39
已完工开发产品	231,740.07	-	231,740.07	6.39
原材料	71.00	-	71.00	-
库存商品（产成品）	93.79	-	93.79	0.41
周转材料（包装物、低值易耗品等）	17.35	-	17.35	-
工程施工（已完工未结算款）	34,721.48	-	34,721.48	-
合计	5,254,165.40	122.60	5,254,042.80	100.00

（续表）

项目	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面价值占总额比例 (%)
在建开发产品	6,814,978.42	-	6,814,978.42	80.14
拟开发产品	1,328,876.12	-	1,328,876.12	15.63
已完工开发产品	301,667.91	-	301,667.91	3.55
原材料	271.21	-	271.21	-
库存商品（产成品）	87.72	-	87.72	-
周转材料（包装物、低值易耗品等）	14.78	-	14.78	-
工程施工（已完工未结算款）	57,625.98	-	57,625.98	0.68
合计	8,503,522.14	-	8,503,522.14	100.00

（续表）

项目	2020 年 09 月 30 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面价值 占总额比 例（%）
在建开发产品	8,883,192.91	-	8,883,192.91	88.06
拟开发产品	882,504.69	-	882,504.69	8.75
已完工开发产品	254,799.69	-	254,799.69	2.53
原材料	78.36	-	78.36	-
库存商品（产成品）	61.71	-	61.71	-
周转材料（包装物、低值 易耗品等）	10.47	-	10.47	-
工程施工（已完工未结算 款）	66,578.38	-	66,578.38	0.66
合计	10,087,226.21	-	10,087,226.21	100.00

表 公司最近三年及一期存货构成明细（按地区）

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海	3,916,816.46	3,646,304.31	2,152,353.11	1,474,172.57
南京	886,297.94	568,844.68	368,906.18	264,947.04
大连	643,051.48	610,191.59	366,604.55	378,987.40
武汉	745,748.64	506,030.58	433,445.87	252,262.34
西安	269,043.81	262,796.46	222,644.69	162,922.79
烟台	85,853.88	87,020.87	91,120.30	88,178.94
海口	214,317.78	204,307.51	256,137.89	197,884.73
济南	257,046.52	229,975.60	167,661.15	124,355.85
泰州	55,632.20	32,984.69	26,968.94	32,166.50
惠州	257,332.61	257,147.58	256,757.90	-
昆明	246,894.14	246,903.20	182,934.11	39.60
广州	435,997.75	393,832.53	119,929.08	-
大理	263,567.57	177,151.19	19,829.46	-
苏州	457,936.67	438,171.12	-	-
天津	445,849.20	203,925.43	-	-
杭州	148,753.72	-	-	-
徐州	142,928.08	105,431.28	-	-
澳洲	614,157.78	532,503.53	588,749.57	449,874.03
合计	10,087,226.21	8,503,522.14	5,254,042.80	3,425,791.80

⑥ 其他流动资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的其他流动资产分别为 1,079,901.21 万元、1,294,687.02 万元、475,695.08 万元和 848,878.12 万元，占当期资产比例分别达到 16.84%、14.39%、3.84%和 5.67%。2019 年末较 2018 年末减少 818,991.94 万元，主要系公司出售无固定期限、可即时赎回的保本型理财产品所致。报告期内，公司其他流动资产中理财产品占比分别达到 94.26%、89.62%、55.08%和 56.88%。

表 公司最近三年及一期其他流动资产明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预缴税费	366,028.12	213,665.08	134,444.02	62,016.21
理财产品	482,850.00	262,030.00	1,160,243.00	1,017,885.00
合计	848,878.12	475,695.08	1,294,687.02	1,079,901.21

（3）非流动资产结构及变动分析

公司的非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产和递延所得税资产。近三年及一期，上述资产总计为 579,647.86 万元、802,957.36 万元、914,637.50 万元和 779,463.06 万元，占公司总资产的比例为 9.04%、8.92%、7.38%和 5.21%，报告期内上述非流动资产规模及占比相对平稳。

① 可供出售金融资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的可供出售金融资产分别为 96,256.03 万元、111,664.73 万元、124,104.73 万元和 58,986.03 万元，占总资产的比例为 1.50%、1.24%、1.00%和 0.39%。其中，2020 年 9 月末，公司可供出售金融资产较 2019 年末减少 65,118.70 万元，降幅为 52.47%，主要系公司不再对宁波华强睿哲投资合伙企业（有限合伙）进行投资所致。在报告期内，公司可供出售金融资产规模及占总资产比例整体平稳，且全部由可供出售权益工具构成。

表 公司最近三年及一期可供出售金融资产明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可供出售债务工具：	-	-	-	-
可供出售权益工具：	58,986.03	124,104.73	111,664.73	96,256.03

其中：按公允价值计量的	-	-	-	-
按成本计量的	58,986.03	124,104.73	111,664.73	96,256.03
合计	58,986.03	124,104.73	111,664.73	96,256.03

表 截至 2020 年 9 月 30 日公司可供出售金融资产具体明细

单位：万元

类别	2020 年 9 月 30 日	
	账面原值	减值准备
按公允价值计量	-	-
-	-	-
按成本计量	-	-
上海凯峰房地产开发有限公司	42,630.79	-
上海华运房地产开发有限公司	7,827.06	-
上海奉贤绿地小额贷款股份有限公司	5,000.00	-
西安金开实业有限公司	1,818.18	-
大华社区商业次级资产支持证券	1,000.00	-
上海磐石投资有限公司	500.00	-
资金信托恒盈 24 号产品	100.00	-
交银国信嘉园 596 号	100.00	-
五矿信托-恒信共筑 175 号	10.00	-
合计	58,986.03	-

② 投资性房地产

作为公司非流动资产的主要部分，公司的投资性房地产主要为用于商业出租和酒店经营的房屋及建筑物，公司商业业态收入主要来源于物业租赁收入。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的投资性房地产分别为 363,552.94 万元、505,592.17 万元、488,761.81 万元和 468,385.29 万元，分别占总资产的 5.67%、5.62%、3.94%和 3.13%。其中，2019 年末公司投资性房地产占总资产比重较 2018 年下降 1.68%，主要系公司资产剥离导致投资性房地产转出。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司实现商业管理面积为 76.67 万平方米，经营商业物业主要包括上海浦东锦绣嘉年华、上海闵行七宝华商时代、上海宝山大场嘉年华和马鞍山国际广场一期。

表 公司最近三年及一期投资性房地产明细

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	476,815.93	19,225.72	9,443.06	486,598.59
其中：房屋、建筑物	476,815.93	19,225.72	9,443.06	486,598.59
二、累计折旧和累计摊销合计	102,878.69	21,872.43	1,705.48	123,045.65
其中：房屋、建筑物	102,878.69	21,872.43	1,705.48	123,045.65
三、投资性房地产账面净值合计	373,937.24	-	-	363,552.94
其中：房屋、建筑物	373,937.24	-	-	363,552.94
四、投资性房地产减值准备累计 金额合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	373,937.24	-	-	363,552.94
其中：房屋、建筑物	373,937.24	-	-	363,552.94

（续表）

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	486,598.59	168,376.12	2,649.22	652,325.49
其中：房屋、建筑物	486,598.59	168,376.12	2,649.22	652,325.49
二、累计折旧和累计摊销合计	123,045.65	24,320.05	632.38	146,733.31
其中：房屋、建筑物	123,045.65	24,320.05	632.38	146,733.31
三、投资性房地产账面净值合计	363,552.94	-	-	505,592.17
其中：房屋、建筑物	363,552.94	-	-	505,592.17
四、投资性房地产减值准备累计 金额合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	363,552.94	-	-	505,592.17
其中：房屋、建筑物	363,552.94	-	-	505,592.17

（续表）

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	652,325.48	35,898.45	48,645.30	639,578.63
其中：房屋、建筑物	652,325.48	35,898.45	48,645.30	655,049.87
二、累计折旧和累计摊销合计	146,733.31	30,209.81	26,126.30	150,816.82
其中：房屋、建筑物	146,733.31	30,209.81	26,126.30	150,816.82
三、投资性房地产账面净值合计	505,592.17	-	-	488,761.81
其中：房屋、建筑物	505,592.17	-	-	488,761.81
四、投资性房地产减值准备累计 金额合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	505,592.17	-	-	488,761.81
其中：房屋、建筑物	505,592.17	-	-	488,761.81

（续表）

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 9 月 30 日
一、账面原值合计	639,578.63	2,623.61	353.85	641,848.39
其中：房屋、建筑物	639,578.63	2,623.61	353.85	641,848.39
二、累计折旧和累计摊销合计	150,816.82	22,683.94	37.66	173,463.10
其中：房屋、建筑物	150,816.82	22,683.94	37.66	173,463.10
三、投资性房地产账面净值合计	488,761.81			468,385.29
其中：房屋、建筑物	488,761.81			468,385.29
四、投资性房地产减值准备累计 金额合计	-			
其中：房屋、建筑物	-			
五、投资性房地产账面价值合计	488,761.81			468,385.29
其中：房屋、建筑物	488,761.81			468,385.29

③ 在建工程

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的在建工程分别为 10,092.12 万元、10,087.90 万元、10,095.96 万元和 152,756.04 万元，占总资产的 0.16%、0.11%、0.08%和 1.02%。其中，2020 年 9 月末较 2019 年末公司在建工程增长，主要原因系公司 2020 年新购入国丰酒店，目前酒店处于全面装修阶段，相关资产转为在建工程进行核算。

④ 递延所得税资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的递延所得税资产分别为 119,838.89 万元、185,718.46 万元、244,517.78 万元和 252,091.74 万元，占总资产的 1.87%、2.06%、1.97%和 1.68%。发行人的递延所得税资产主要系预收房款的预计利润。

表 公司最近三年及一期递延所得税资产明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收房款的 预计利润	156,260.88	136,799.37	115,161.54	65,225.55
可弥补亏损	31,508.25	35,226.92	36,948.85	15,476.56
未实现的内部 销售利润	15,131.54	19,489.46	12,974.86	6,239.84
坏账准备	9,573.77	9,607.74	9,267.51	2,700.78
预提土地增 值税	10,379.14	27,183.79	8,089.03	27,014.03
其他	29,238.16	16,210.51	3,276.68	30,196.17
合计	252,091.74	244,517.78	185,718.46	119,838.89

表 公司最近三年及一期递延所得税负债明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
子公司分利 所得税差额	228.80	229.95	191.02	191.02
贷款利息	8,343.60	8,375.49	8,846.07	3,979.43
收入、成本 确认时间差 异	1,114.21	1,265.31	2,353.29	224.50
土地持有成 本	2,142.88	2,151.08		624.53
其他	1,025.76	187.68	1.11	5.52
合计	12,855.25	12,208.50	11,391.48	5,025.00

2、负债结构分析

表 公司最近三年及一期负债构成

单位：万元

	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
项目	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债	6,798,958.85	60.20	5,502,789.15	59.34	3,796,071.95	60.01	2,673,651.63	60.83
非流动负债	4,495,673.36	39.80	3,770,817.92	40.66	2,529,675.31	39.99	1,721,520.90	39.17
负债总额	11,294,632.22	100.00	9,273,607.07	100.00	6,325,747.26	100.00	4,395,172.52	100.00

（1）负债总体情况

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的流动负债分别为 2,673,651.63 万元、3,796,071.95 万元、5,502,789.15 万元和 6,798,958.85 万元；非流动负债分别为 1,721,520.90 万元、2,529,675.31 万元、3,770,817.92 万元和 4,495,673.36 万元；负债总额分别为 4,395,172.52 万元、6,325,747.26 万元、9,273,607.07 万元和 11,294,632.22 万元；公司负债规模始终保持稳定的增长态势，主要系公司经营业务范围及规模扩大，公司通过银行贷款等方式筹集资金，满足自身业务发展所致。

报告期内，公司流动负债规模高于非流动负债规模，流动负债占总负债的比重不断降低，非流动负债占总负债比重不断增加。截至报告期内各期末，流动负债占总负债的比例分别为 60.83%、60.01%、59.34%和 60.20%。

表 公司最近三年及一期负债构成明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	37,018.13	0.33	49,838.96	0.54	31,820.30	0.50	28,165.01	0.64
应付票据	1,049.47	0.01	5,000.00	0.05	-	-	-	-
应付账款	601,119.39	5.32	647,983.03	6.99	318,276.44	5.03	276,651.33	6.29
预收款项	4,714,307.35	41.74	3,524,710.72	38.01	2,248,731.39	35.55	1,384,695.58	31.50
应付职工薪酬	1,442.75	0.01	1,636.36	0.02	1,923.68	0.03	1,623.93	0.04
应交税费	95,602.04	0.85	223,847.46	2.41	149,020.01	2.36	89,563.07	2.04
应付利息	40,998.94	-	24,230.86	0.26	16,887.02	0.27	3,780.56	0.09
应付股利	30,216.20	-	30,216.20	0.33	30,216.20	0.48	30,216.20	0.69
其他应付款	802,957.35	7.74	631,797.96	6.81	514,810.93	8.14	488,781.75	11.12
一年内到期的非流动负债	474,247.21	4.20	363,527.60	3.92	484,385.97	7.66	370,174.19	8.42
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	6,798,958.85	60.20	5,502,789.15	59.34	3,796,071.95	60.01	2,673,651.63	60.83
长期借款	3,883,454.38	34.38	3,084,352.84	33.26	1,993,691.65	31.52	1,374,971.40	31.28
应付债券	598,208.88	5.30	647,441.06	6.98	497,707.54	7.87	308,370.60	7.02
长期应付款	-	0.01	25,774.31	0.28	25,845.27	0.41	32,086.38	0.73
专项应付款	1,154.86	-	1,041.22	0.01	1,039.37	0.02	1,067.51	0.02
递延所得税负债	12,855.25	0.11	12,208.50	0.13	11,391.48	0.18	5,025.00	0.11
非流动负债合计	4,495,673.36	39.80	3,770,817.92	40.66	2,529,675.31	39.99	1,721,520.90	39.17
负债合计	11,294,632.22	100.00	9,273,607.07	100.00	6,325,747.26	100.00	4,395,172.52	100.00

（2）流动负债结构及变动分析

公司的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、应付股利、其他应付款和一年内到期的非流动负债。近三年及一期，流动负债分别为 2,673,651.63 万元、3,796,071.95 万元、5,502,789.15 万元和 6,798,958.85 万元，占公司总负债的比例为 60.83%、60.01%、59.34%和 60.20%，是公司负债的重要组成部分。

① 短期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的短期借款账面余额分别为 28,165.01 万元、31,820.30 万

元、49,838.96 万元和 37,018.13 万元，分别占负债总额的 0.64%、0.50%、0.54% 和 0.33%。截至 2020 年 9 月 30 日，公司短期借款全部由抵押借款组成，主要以公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）、投资性房地产提供抵押。

公司短期借款规模较小，主要系公司采取整体开发房地产项目，并针对成批旧改、新农村开发进行市政建设，公建配套，以及区域商业的开发，具有经营周期、资金回流周期较长的特点，对短期资金使用需求较低所致。

表 公司最近三年及一期短期借款明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款	37,018.13	49,838.96	31,820.30	28,165.01
合计	37,018.13	49,838.96	31,820.30	28,165.01

② 应付账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的应付账款余额分别为 276,651.33 万元、318,276.44 万元、647,983.03 万元和 601,119.39 万元，分别占负债总额的 6.29%、5.03%、6.99% 和 5.32%，2019 年末较 2018 年年末增加 103.59%，主要系土地款、工程款、服务费和预提成本增加。

表 公司最近三年及一期应付账款明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
土地款	250,028.95	216,003.69	26,054.46	48,238.40
工程款	94,664.89	107,942.55	72,799.25	65,396.45
市政配套费	-	-	36.83	36.27
商品采购款	29,030.85	35,482.61	36,288.10	32,163.90
服务费	26,673.24	29,493.37	11,405.64	4,006.36
动迁安置费	25,262.20	43,749.48	4,359.93	6,308.81
预提成本	171,821.14	204,878.72	142,017.60	116,754.43
其他	3,638.13	10,432.62	25,314.63	3,746.72
合计	601,119.39	647,983.03	318,276.44	276,651.33

③ 预收款项

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年

9 月 30 日，公司的预收款项分别为 1,384,695.58 万元、2,248,731.39 万元、3,524,710.72 万元和 4,714,307.35 万元，呈现稳步上升态势。公司预收账款主要为房地产销售款，占报告期内预收账款总额的 98.99%、99.54%、99.63%和 99.39%，其变化情况是影响公司预收账款波动的主要原因，公司采取期房销售的销售模式，在出售房屋未达到交付条件前，客户购房款计入预收款项科目。

发行人房地产项目采用期房销售为主，现房销售为辅的销售模式。根据《企业会计准则》采取期房销售的所预收客户购房款计入“预收账款”，待所出售房地产达到交付条件时，确认营业收入。

表 公司最近三年及一期公司预收款项明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
房地产销售款	4,685,724.74	3,511,567.11	2,238,488.36	1,370,751.10
工程款	3.22	3.22	3.22	3.22
服务费	2,508.27	7,332.94	5,766.24	5,095.65
租金	1,289.08	4,952.93	3,982.84	3,453.02
酒店业营业款	311.76	674.65	415.20	570.06
其他	24,470.30	179.88	75.54	4,822.52
合计	4,714,307.35	3,524,710.72	2,248,731.39	1,384,695.58

表 公司截至 2020 年 9 月 30 日预收账款之房地产销售款明细

单位：万元

序号	项目名称	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
1	上海中环一号	3,477.98	272,691.45
2	南京沿江 G36	188,102.57	63,149.86
3	西安翰林华府	368,829.99	363,697.79
4	武汉南湖公园世家	1,776.72	1,025.96
5	上海康家村项目	613,910.83	285,359.62
6	大连锦绣华城	497,081.06	290,402.02
7	泰州锦绣华城	67,497.63	
8	南京锦绣华城	44,327.36	10,499.73
9	西安大华公园世家	326,515.40	297,995.19
10	武汉滨江天地	331,933.32	292,927.18
11	上海锦绣华城	544,749.37	830,509.05
12	上海天缘华城	2,843.54	3,435.32
13	烟台上海滩花园	62,781.27	62,618.73
14	海南成燕项目	325,537.12	272,449.51

序号	项目名称	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
15	济南龙洞项目	213,046.28	29,718.99
16	上海南大 D2、D3 项目	247,226.00	225,742.00
17	上海联东村项目	106,368.69	42,369.77
18	徐州权台项目	113,312.59	21,918.28
19	武汉公园华府项目	173,085.83	123,861.88
20	齐河置业项目	13,997.85	7,071.16
21	昆明龙池虹桥项目	99,430.38	8,914.82
22	上海顾泰潘泾项目	5,208.09	-
23	上海顾村项目	98,417.28	-
24	大连公园世家项目	43,426.72	-
25	济南长清王宿项目	3,427.84	
26	大理满江项目	15,794.01	
27	广州番禺项目	10,684.12	
28	苏州狮山项目	67,827.87	
29	江门新会项目	12,440.93	
30	广州朱村站北项目	255.00	
31	南京滨江 G09	25,892.08	
32	天津万辛庄项目	40.00	
33	武汉华锦项目	55,873.61	
34	其他项目	605.41	5,208.79-
	合计	4,685,724.74	3,511,567.11

④ 应付股利

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的应付股利分别为 30,216.20 万元、30,216.20 万元、30,216.20 万元和 30,216.20 万元。

表 公司近三年及一期应付股利明细

单位：万元

单位名称	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海华翔房地产开发有限公司	18,578.65	18,578.65	18,578.65	18,578.65
上海市宝山区大场镇经济联合社	10,837.55	10,837.55	10,837.55	10,837.55
上海申新（集团）有限公司	400.00	400.00	400.00	400.00
上海真大实业（集团）有限公司	400.00	400.00	400.00	400.00
合计	30,216.20	30,216.20	30,216.20	30,216.20

⑤ 其他应付款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司的其他应付款分别为 488,781.75 万元、514,810.93 万元、631,797.96 万元和 802,957.36 万元，2020 年 1-9 月增幅明显，主要系往来款大幅增加所致。其他应付款主要由往来款、应付代垫款、保证金及押金等构成。

表 公司最近三年及一期其他应付款明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
往来款	494,012.89	403,267.02	332,283.30	281,769.03
应付代垫款	4,034.94	2,163.43	202.50	240.36
保证金及押金	28,525.47	21,080.11	49,168.09	23,657.48
代收代付款	5,629.95	36,920.12	15,259.21	15,150.22
预提土地增值税	259,142.35	147,569.05	112,996.52	164,352.92
其他	11,611.75	20,798.22	4,901.33	3,611.75
合计	802,957.36	631,797.96	514,810.93	488,781.75

表 截至 2020 年 9 月 30 日其他应付款金额前五名情况

单位：万元

债权单位名称	款项性质	金额	占比
南京东门棚户区改造建设有限公司	往来款	131,531.32	16.38%
上海凯峰有限公司	往来款	63,852.92	7.95%
广东博富投资控股有限公司	往来款	29,496.00	3.67%
	往来款	3,461.00	0.43%
小计	-	32,957.00	4.10%
上海锦茂行投资有限公司	往来款	26,000.00	3.24%
上海华强投资有限公司	往来款	22,259.06	2.77%
合计	-	276,600.30	34.45%

⑥ 一年内到期的非流动负债

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债分别为 370,174.19 万元、484,385.97 万元、363,527.60 万元和 474,247.21 万元，主要由一年内到期的长期借款构成。

表 公司最近三年及一期一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	424,299.92	363,527.60	484,385.97	370,174.19
一年内到期的应付债券	49,947.29	-	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-	-	-
一年内到期的递延收益	-	-	-	-

合计	474,247.21	363,527.60	484,385.97	370,174.19
----	------------	------------	------------	------------

（3）非流动负债结构及变动分析

公司的非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款构成，近三年及一期，上述负债合计规模为 1,715,428.40 万元、2,517,244.46 万元、3,757,568.21 万元和 4,482,818.12 万元，占公司负债总规模的比例为 39.03%、39.79%、40.52%和 39.69%。上述变化主要是由于公司为匹配房地产业务经营周期，调整长期借款规模所致。

① 长期借款

在报告期内，公司长期借款规模分别为 1,374,971.40 万元、1,993,691.65 万元、3,084,352.84 万元和 3,883,454.38 万元，占公司总负债的比例为 31.28%、31.53%、33.26%和 34.38%，2018 年末较 2017 年年末增加 54.71%。公司长期借款是非流动负债的主要组成部分，是公司负债结构变化的主要因素。公司长期借款由抵押借款、信用借款和保证借款构成，其中抵押借款主要是以公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）、投资性房地产作为抵押物的项目贷款。截至 2020 年 9 月 30 日，共有账面价值 3,169,525.13 万元存货用作抵押借款，占存货余额 31.42%。共有账面价值 182,563.90 万元投资性房地产用作抵押借款，占投资性房地产余额的 38.98%。

表 公司最近三年及一期长期借款明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款	3,379,488.39	2,494,720.69	1,118,889.96	642,858.50
信用借款	635,715.91	580,609.75	558,752.70	228,739.09
保证借款	292,550.00	372,550.00	800,434.96	871,548.00
减：一年内到期的长期借款	424,299.92	363,527.60	484,385.97	368,174.19
合计	3,883,454.38	3,084,352.84	1,993,691.65	1,374,971.40

② 应付债券

在报告期内，公司应付债券规模分别为 308,370.60 万元、497,707.54 万元、647,441.06 万元和 598,208.88 万元，占公司总负债的比例为 7.02%、7.87%、6.98%和 5.30%。截至 2020 年 9 月末，公司应付债券明细如下表所示：

表 公司应付债券明细

单位：年、亿元、%

证券类别	证券简称	期限	规模	评级	票面利率	发行日期
一般公司债	16 大华 01	3+2	5	AA+/AA+	5.80	2016-04-01
一般公司债	16 大华 02	3+2	20	AA+/AA+	5.80	2016-10-12
一般公司债	17 大华 01	3+2	6	AA+/AA+	6.20	2017-12-12
一般公司债	18 大华 01	3+2	19	AA+/AA+	6.48	2018-03-15
私募债	19 大华 01	3+2	15	AA+/AA+	6.00	2019-08-16

③长期应付款

报告期内，公司长期应付款科目可以分为长期应付款科目和专项应付款科目。其中，长期应付款规模分别为 32,086.38 万元、25,845.27 万元、25,774.31 万元和 0.00 万元，占公司总负债的比例为 0.73%、0.41%、0.28%和 0.00%。报告期内，长期应付款均为公司股东单位借款。公司股东向大华集团提供长期借款，主要系公司股东在自有资金充沛的前提下，向大华集团提供低于银行贷款利率的资金，推动公司业务的发展。

表 公司最近三年及一期长期应付款明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
上海华禾宁实业有限公司借款	-	-	-	2,000.00
上海申新（集团）有限公司借款	-	25,774.31	25,845.27	32,086.38
合计	-	25,774.31	25,845.27	34,086.38

报告期内，公司专项应付款规模分别为 1,067.51 万元、1,039.37 万元、1,041.22 万元和 1,154.86 万元，占公司总负债的比例为 0.02%、0.02%、0.01%和 0.01%。

3、现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-38,120.23 万元、5,399.56 万元、-1,216,894.57 万元和-173,855.16 万元，2020 年 1-9 月，经营活动产生的现金流量净额为-173,855.16 万元，系公司支付土地出让金所致；投资活动产生的现金流量净额分别为-4,925.04 万元、-1,443,523.96 万元、805,064.65 万元和-244,468.76 万元，2020 年 1-9 月投资活动产生的现金流量为净流出，主要是因为 2020 年 1-9 月公司购买非保本型理财产品增加带来投资活动整体现金流量净额下降所致；筹资活动产生的现金流量净额分别为 822,504.48 万元、806,091.76 万元、1,029,385.19 万元和 760,249.53 万元，反映了公司具备较强的融资能力，债务融资规模比较大。

报告期内，公司现金流概况如下表所示：

表 公司最近三年及一期现金流量主要数据

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：				
经营活动现金流入小计	2,684,737.74	3,962,461.79	3,011,914.97	2,062,381.07
经营活动现金流出小计	2,858,592.90	5,179,356.36	3,006,515.41	2,100,501.30
经营活动产生的现金流量净额	-173,855.16	-1,216,894.57	5,399.56	-38,120.23
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	1,426,148.19	7,440,322.09	3,791,234.59	16,271.92
投资活动现金流出小计	1,670,616.95	6,635,257.44	5,234,758.55	21,196.96
投资活动产生的现金流量净额	-244,468.76	805,064.65	-1,443,523.96	-4,925.04
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	2,095,340.33	2,497,118.37	1,645,893.08	1,382,563.30
筹资活动现金流出小计	1,335,090.80	1,467,733.17	839,801.32	560,058.82
筹资活动产生的现金流量净额	760,249.53	1,029,385.19	806,091.76	822,504.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	709.27	1,841.89	-7,634.39	2,162.48
五、现金及现金等价物净增加额	342,634.88	619,397.16	-639,667.03	781,621.69
加：期初现金及现金等价物余额	1,528,304.40	908,907.24	1,548,574.27	766,952.58
六、期末现金及现金等价物余额	1,870,939.28	1,528,304.40	908,907.24	1,548,574.27

报告期内发行人合并口径下经营活动产生的现金流明细如下：

表 合并经营活动现金流量表

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	2,549,896.38	3,561,842.42	2,513,812.99	1,681,055.92
收到的税费返还	6,603.31	2,556.48		
收到其他与经营活动有关的现金	128,238.05	398,062.89	498,101.98	381,325.15
经营活动现金流入小计	2,684,737.74	3,962,461.79	3,011,914.97	2,062,381.07
购买商品、接受劳务支付的现金	2,060,737.21	3,953,817.68	1,974,189.70	1,554,379.81
支付给职工以及为职工支付的现金	66,479.92	69,117.92	54,856.05	57,742.36
支付的各项税费	518,194.07	558,117.12	449,706.95	252,463.39
支付其他与经营活动有关的现金	213,181.70	598,303.64	527,762.71	235,915.74
经营活动现金流出小计	2,858,592.90	5,179,356.36	3,006,515.41	2,100,501.30
经营活动产生的现金流量净额	-173,855.16	-1,216,894.57	5,399.56	-38,120.23

发行人销售商品、提供劳务收到的现金主要系商品房销售款，报告期内分别为 1,681,055.92 万元、2,513,812.99 万元、3,561,842.42 万元和 2,549,896.38 万元，占各期经营活动现金流入的 81.51%、83.46%、89.89%和 94.98%，是发行人经营活动现金流入最主要来源，在报告期内整体保持上升趋势。

发行人购买商品、接受劳务支付的现金主要系房地产开发项目成本，报告期内分别为 1,554,379.81 万元、1,974,189.70 万元、3,953,817.68 万元和 2,060,737.21 万元，占各期经营活动现金流出的 74.00%、65.66%、76.34%和 72.09%，是发行人经营活动现金流出的主要组成部分。

报告期内，发行人预收款项大幅增加，最近三年一期经营活动产生的现金流量净额正负波动明显，主要系公司因房地产行业特征，商品房销售及房地产开发项目投入的时点不同，导致销售现金回笼与开发资金流出在各期不能完全匹配，致使经营活动产生的现金流情况在报告期内存在波动。

2019 年，公司经营活动产生的现金流净额为-1,216,894.57 万元，较上年大幅下降。2019 年，公司房地产项目现金回笼情况较好，销售商品、提供劳务收到的现金为 3,561,842.42 万元，同比增长达 41.69%，但同期公司购买商品、接受劳务支付的现金为 3,953,817.68 万元，同比增长 100.28%，主要系发行人业务扩张，上海康家村项目、上海联东村项目与苏州狮山项目开发新增投资规模较大所致，从而导致公司 2019 年经营性活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 1,222,294.13 万元。

2020 年 1-9 月，经营活动产生的现金流量净额为-173,855.16 万元，系公司支付土地出让金所致。随着 2020 年“城中村”项目逐步进入预售环节，发行人的经营活动现金流情况将得到大幅改善。

报告期内，发行人合并口径下的投资活动产生的现金流明细如下：

表 合并投资活动现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,370,149.68	7,400,969.93	3,751,405.64	105.75
取得投资收益收到的现金	40,781.34	39,318.96	39,802.53	15,987.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,217.18	33.20	26.42	178.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	1,426,148.19	7,440,322.09	3,791,234.59	16,271.92
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	140,480.55	14,357.05	8,225.18	2,216.96
投资支付的现金	1,530,136.40	6,521,060.00	4,927,057.34	18,980.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	35,861.25	299,476.04	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	63,979.14	-	-
投资活动现金流出小计	1,670,616.95	6,635,257.44	5,234,758.55	21,196.96
投资活动产生的现金流量净额	-244,468.76	805,064.65	-1,443,523.96	-4,925.04

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量出现波动状态，投资活动现金流量净额分别为-4,925.04 万元、-1,443,523.96 万元、805,064.65 万元及-244,468.76 万元。公司近年来保持较高投资规模，投资活动现金流出规模较大。

近三年及一期，投资活动产生的现金流入分别为 16,271.92 万元、3,791,234.59 万元、7,440,322.09 万元及 1,426,148.19 万元，2019 年度投资活动产生的现金流入较 2018 年度增加了 3,649,087.50 万元主要是因为前期投资项目结束资金回流，不具有持续性。2020 年 1-9 月投资活动产生的现金流入较上年同期减少 3,161,311.73 万元。

近三年及一期，投资活动产生的现金流出分别为 21,196.96 万元、5,234,758.55 万元、6,635,257.44 万元及 1,670,616.95 万元，主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金组成。其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 2,216.96 万元、8,225.18 万元和 14,357.05 万元及 140,480.55 万元；投资支付的现金分别为 18,980.00 万元、4,927,057.34 万元、6,521,060.00 万元及 1,530,136.40 万元。

报告期内，发行人合并口径下的筹资活动产生的现金流明细如下：

表 合并筹资活动现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	195,054.82	78,810.42	82,685.00	3,517.09
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	195,054.82	78,810.42	82,685.00	3,517.09
取得借款收到的现金	1,792,700.12	2,103,343.53	1,303,658.59	1,303,868.10
发行债券收到的现金	-	182,469.19	188,670.00	59,580.00
收到其他与筹资活动有关的现金	107,585.40	132,495.23	70,879.49	15,598.11
筹资活动现金流入小计	2,095,340.33	2,497,118.37	1,645,893.08	1,382,563.30
偿还债务支付的现金	951,382.27	1,142,833.30	567,922.77	425,609.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	199,043.32	204,703.23	143,527.23	115,637.29
支付其他与筹资活动有关的现金	184,665.21	120,196.65	128,351.33	18,811.63
筹资活动现金流出小计	1,335,090.80	1,467,733.17	839,801.32	560,058.82
筹资活动产生的现金流量净额	760,249.53	1,029,385.19	806,091.76	822,504.48

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量较为稳定的上涨，筹资活动现金流量净额分别为 822,504.48 万元、806,091.76 万元、1,029,385.19 万元及 760,249.53 万元。公司近年来随着借款收到的现金稳定增长，筹资活动现金流入规模较大。

近三年及一期，筹资活动产生的现金流入分别为 1,382,563.30 万元、1,645,893.08 万元、2,497,118.37 万元及 2,095,340.33 万元，2019 年度筹资活动产生的现金流入较 2018 年度增加了 851,225.29 万元，主要是因为发行人公司规模扩大，为匹配房地产发展经营周期，取得借款收到的现金有所增加。2020 年 1-9 月筹资活动产生的现金流入较上年同期减少 123,791.60 万元。

近三年及一期，筹资活动产生的现金流出分别为 560,058.82 万元、839,801.32 万元、1,467,733.17 万元及 1,335,090.80 万元，主要由偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金组成。其中，偿还债务支付的现金分别为 425,609.89 万元、567,922.77 万元、1,142,833.30 万元和 951,382.27 万元；分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为 115,637.29 万元、143,527.23 万元和 204,703.23 万元及 199,043.32 万元；支付其他与筹资活动有关的现金分别为 18,811.63 万元、128,351.33 万元、120,196.65 万元及 184,665.21 万元。

4、偿债能力分析

表 公司最近三年及一期主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产合计	13,988,205.35	11,476,480.63	8,141,450.40	5,775,917.61
资产总计	14,969,782.95	12,391,118.14	8,999,917.72	6,411,356.16
流动负债合计	6,798,958.85	5,502,789.15	3,796,071.95	2,673,651.63
预收账款	4,714,307.35	3,524,710.72	2,248,731.39	1,384,695.58
负债合计	11,294,632.22	9,273,607.07	6,325,747.26	4,395,172.52
股东权益合计	3,675,150.74	3,117,511.07	2,674,170.47	2,016,183.64
流动比率	2.06	2.09	2.14	2.16
速动比率	0.57	0.54	0.76	0.88
息税折旧摊销前利润 EBITDA	618,298.31	796,260.84	607,902.91	475,480.45
利息保障倍数	2.41	3.84	4.28	5.55
资产负债率	75.45%	74.84%	70.29%	68.55%
资产负债率（剔除预收账款）	43.96%	46.40%	45.30%	46.96%

注：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、息税折旧摊销前利润 EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

5、资产负债率=负债合计/资产总计

6、资产负债率（剔除预收账款）=（负债合计-预收账款）/资产总计

截至 2020 年 9 月 30 日，公司的资产总计为 14,969,782.95 万元，股东权益合计达 3,675,150.74 万元。公司资产以流动资产为主，截至 2020 年 9 月 30 日，公司流动资产合计 13,988,205.35 万元，占总资产的 93.44%，同时具有较大规模的库存现金储备，体现了公司资产的较好的流动性。截至 2020 年 9 月 30 日，公司流动负债占负债合计的比例为 60.20%，流动负债以收益性负债预收款项为主。总体而言，公司资产及负债结构在报告期内较为稳健，同时良好的企业信用和理想的市场销售情况，可以确保公司应面对各项债务的到期偿付。

短期偿债能力方面，2017 年末、2018 年末和 2019 年末和 2020 年 9 月末，公司的流动比率分别为 2.16、2.14、2.09 和 2.06，速动比率分别为 0.88、0.76、0.54 和 0.57，流动比率处于房地产行业正常水平区间。速动比率较低，主要系公司主营业务为房地产项目开发，具有开发成本大的特点，符合行业属性。同

时，考虑到公司流动负债中预收款项主要是房地产销售款，公司实际短期偿债能力优于上述指标所示。

长期偿债能力方面，2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司资产负债率分别为 68.55%、70.29%、74.84%和 75.45%，处于行业合理水平，公司资产负债率绝对水平与公司主营房地产业务的行业特性有关。由于房地产行业属于资金密集型行业，同时，公司主要通过承接整体开发模式，配合当地政府完成公建配套工程、土地整理等方式取得土地，工程施工、房地产开发用地储备等占用现金规模较大，导致公司必须充分利用财务杠杆效应才能保障一个比较快速的发展；但考虑公司负债中预收账款主要为预售房款，剔除预收账款后的最近三年及一期资产负债率分别为 46.96%、45.30%、46.40%和 43.96%，公司实际长期偿债能力优于上述指标所示。

近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 475,480.45 万元、607,902.91 万元、796,260.84 万元和 618,298.31 万元，利息保障倍数分别为 5.55、4.28、3.84 和 2.41，公司对利息的保障能力较强。

5、资产周转能力分析

公司最近三年资产周转能力指标如下：

表 公司最近三年资产周转能力指标

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	35.66	62.73	43.00	25.97
存货周转率（次/年）	0.05	0.12	0.15	0.20
流动资产周转率（次/年）	0.10	0.21	0.22	0.27
固定资产周转率（次/年）	30.76	49.95	37.75	30.92
总资产周转率（次/年）	0.10	0.19	0.20	0.24

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、流动资产周转率=营业收入/流动资产合计平均余额

4、固定资产周转率=营业收入/固定资产净额平均余额

5、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司应收账款周转率分别为 25.97、43.00、62.73 和 35.66，2019 年公司应收账款周转率较 2018 年明显提升，主要系公司 2018 年应收账款处于较低水平。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司存货周转率分别为 0.20、0.15、0.12 和 0.05，公司存货周转能力的变化，主要和房地产行业环境的波动有关。房地产项目开发周期较长，从取得房地产开发用地储备到房产交付一般需要 2-3 年，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。同时，为贯彻落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）、国土资源部《关于开展城镇低效用地再开发试点指导意见》（国土资发[2013]3 号），积极推进新型城镇化建设，公司加快了对“旧城区改造”、“城中村”项目的储备，报告期内存货水平始终处于较大规模。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，流动资产周转率分别为 0.27、0.22、0.21 和 0.10，固定资产周转率分别为 30.92、37.75、49.95 和 30.76，总资产周转率分别为 0.24、0.20、0.19 和 0.10，公司资产周转率的变化，主要系公司流动资产和总资产规模稳步上升，而营业收入随房地产行业环境有所波动所致。

6、盈利能力分析

公司最近三年及一期盈利能力指标如下：

表 公司最近三年及一期盈利能力指标

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	1,332,889.04	100.00	2,025,065.74	100.00	1,535,414.62	100.00	1,348,854.88	100.00
营业成本	466,317.73	34.99	826,712.44	40.82	667,903.74	43.50	625,573.79	46.38
毛利润	866,571.31	65.01	1,198,353.30	59.18	867,510.89	56.50	723,281.09	53.62
投资收益	40,927.67	3.07	40,573.20	2.00	41,160.58	2.68	19,682.40	1.46
销售费用	95,510.52	7.17	152,602.02	7.54	108,035.12	7.04	69,217.87	5.13
管理费用	57,287.50	4.30	84,719.60	4.18	61,109.69	3.98	46,737.74	3.46
财务费用	84,835.87	6.36	48,711.49	2.41	31,142.08	2.03	1,740.91	0.13
期间费用合计	237,633.89	17.83	286,033.11	14.12	200,286.89	13.04	117,696.53	8.73
营业利润	504,085.99	37.82	701,465.65	34.64	551,707.02	35.93	426,832.71	31.64
营业外收入	3,328.68	0.25	3,882.96	0.19	3,503.04	0.23	4,305.82	0.32

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 (%)
营业外支出	3,955.81	0.30	3,948.08	0.19	1,576.58	0.10	1,480.02	0.11
利润总额	503,458.86	37.77	701,400.53	34.64	553,633.48	36.06	429,658.51	31.85
净利润	375,743.59	28.19	505,401.71	24.96	422,098.53	27.49	322,690.68	23.92
总资产报酬率	4.33%	-	7.12%	-	7.52%	-	7.89%	-
净资产收益率	12.36%	-	18.05%	-	20.40%	-	18.05%	-
毛利率	65.01%	-	59.18%	-	56.50%	-	53.62%	-
净利率	28.19%	-	24.96%	-	27.49%	-	23.92%	-
期间费用率	17.83%	-	14.12%	-	13.04%	-	8.73%	-

注：1、毛利润=营业收入-营业成本

2、期间费用合计=销售费用+管理费用+财务费用

3、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总计平均余额×100%

4、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益合计平均余额×100%

5、毛利率=毛利润/营业收入×100%

6、净利率=净利润/营业收入×100%

7、期间费用率=期间费用合计/营业收入×100%

公司于 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，分别实现营业收入 1,348,854.88 万元、1,535,414.62 万元、2,025,065.74 万元和 1,332,889.04 万元；分别实现净利润 322,690.68 万元、422,098.53 万元、505,401.71 万元和 375,743.59 万元。

（1）营业收入分析

公司最近三年及一期营业收入按性质分配的构成情况如下：

表 公司最近三年及一期营业收入构成

单位：万元

业务板块	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
房地产开发业务	1,231,464.86	92.39	1,902,276.12	93.94	1,412,956.72	92.02	1,217,256.94	90.24
非房地产开发业务	101,424.18	7.61	122,789.62	6.06	122,457.90	7.98	131,597.94	9.76
合计	1,332,889.04	100.00	2,025,065.74	100.00	1,535,414.62	100.00	1,348,854.88	100.00

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司分别实现营业收入 1,348,854.88 万元、1,535,414.62 万元、2,025,065.74 万元和 1,332,889.04 万元。报告期内，房地产销售收入是公司主要的收入来源，报告期内房地产销售收入

占各期营业收入的 90.24%、92.02%、93.94%和 92.39%。非房地产销售收入主要包括建筑安装工程收入、物业租赁收入、物业管理收入、酒店服务收入等业务收入。

表 公司最近三年及一期销售收入金额前五名情况

单位：万元

客户名称（楼盘）	2017 年营业收入	占全部营业收入比例（%）
上海锦绣华城（14-3 项目）	215,590.42	15.98
武汉滨江天地（K3 南三期）	128,110.80	9.50
祁华天缘华城 C2 块	106,175.56	7.87
南京锦绣华城（G 块）	75,174.44	5.58
南京锦绣华城（J 块二期一组团）	68,660.56	5.09
合计	593,711.78	44.02

（续表）

客户名称（楼盘）	2018 年营业收入	占全部营业收入比例（%）
上海中环一号（汶北四期 1 组团）	348,203.13	22.68
武汉滨江天地（K3 北二期）	230,754.85	15.03
祁华天缘华城 B2 块	179,344.07	11.68
上海锦绣华城（14-3 项目）	149,500.49	9.74
大连锦绣华城	122,269.74	7.96
合计	1,030,072.27	67.09

（续表）

客户名称（楼盘）	2019 年营业收入	占全部营业收入比例（%）
上海中环一号汶北四期 2 组团	550,033.88	27.16
上海锦绣华城 5-1 地块一标	311,188.09	15.37
南京沿江 G36 一期	164,343.49	8.12
济南龙洞 E 地块 A3	154,944.68	7.65
南京锦绣华城（G 块）	138,952.02	6.86
合计	1,319,462.16	65.16

（续表）

客户名称（楼盘）	2020 年 1-9 月营业收入	占全部营业收入比例（%）
锦绣华城 5 地块一期 2 标	445,421.07	33.42
汶北四期 2 组团	287,176.60	21.55
翰林华府一期一组团	85,340.52	6.40
大华锦绣海岸二期 G0802 项目	69,977.58	5.25
大华公园世家 4、5#地块一期一组团	53,803.02	4.04

客户名称（楼盘）	2020 年 1-9 月营业收入	占全部营业收入比例（%）
合计	941,718.79	70.65

（2）营业成本分析

公司最近三年及一期营业成本占营业收入比例情况如下：

表 公司最近三年及一期营业成本占营业收入比例

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	1,332,889.04	100.00	2,025,065.74	100.00	1,535,414.62	100.00	1,348,854.88	100.00
营业成本	466,317.73	34.99	826,712.44	40.82	667,903.74	43.50	625,573.79	46.38

公司 2017-2019 年度营业成本占营业收入比例分别为 46.38%、43.50%及 40.82%，呈现连年下降趋势，主要系公司近年通过加大成本管理力度，开展限额设计，持续加强专业工程市场化招标和战略采购，对成本支出过程管控和纠偏所致，保持营业成本处于较低水平。

公司最近三年及一期营业成本按性质分配的构成情况如下：

表 公司最近三年及一期营业成本构成

单位：万元

业务板块	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
房地产开发业务	404,944.73	86.84	745,473.01	90.17	586,889.79	87.87	550,043.14	87.93
非房地产开发业务	61,373.00	13.16	81,239.43	9.83	81,013.95	12.13	75,530.65	12.07
合计	466,317.73	100.00	826,712.44	100.00	667,903.74	100.00	625,573.79	100.00

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司分别产生营业成本 625,573.79 万元、667,903.74 万元、826,712.44 万元和 466,317.73 万元。其中，房地产业务成本是影响公司成本规模的主要原因，报告期内房地产业务成本占各期营业成本 87.93%、87.87%、90.17%和 86.84%，较为稳定。

（3）毛利、毛利率水平分析

公司最近三年及一期按性质分配的毛利情况如下：

表 公司最近三年及一期毛利构成情况

单位：万元，%

业务板块	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
房地产开发业务	826,520.14	95.38	1,156,803.11	96.53	826,066.93	95.22	667,213.80	92.25
非房地产开发业务	40,051.18	4.62	41,550.19	3.47	41,443.96	4.78	56,067.29	7.75
合计	866,571.31	100.00	1,198,353.30	100.00	867,510.89	100	723,281.09	100.00

注：毛利润=营业收入-营业成本

2017 年度、2018 年度和 2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司实现的毛利润分别为 723,281.09 万元、867,510.89 万元、1,198,353.30 万元和 866,571.31 万元。报告期间，房地产业务对毛利润的贡献比例分别为 92.25%、95.22%、96.53%和 95.38%，为公司毛利润的主要贡献方。

表 近三年及一期发行人营业毛利率情况

单位：%

业务板块	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
房地产开发业务	67.12	60.81	58.46	54.81
非房地产开发业务	39.49	33.84	33.84	42.60
综合	65.01	59.18	56.50	53.62

上述指标计算公式如下：

（1）房地产开发业务营业毛利率=（房地产开发业务收入-房地产开发业务成本）/房地产开发业务收入；

（2）非房地产开发业务营业毛利率=（非房地产开发业务收入-非房地产开发业务成本）/非房地产开发业务收入

（3）综合业务营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2017 年度、2018 年度和 2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人房地产开发业务的毛利率分别为 54.81%、58.46%、60.81%和 67.12%，受行业影响呈波动状态。公司毛利率处于较高水平系公司主要采取“整体开发”模式下的定向挂牌方式取得相关土地的使用权，在此模式下，公司在取得相关土地权属前，需与相关政府签订协议，对意向开发地块开展土地平整及动、拆迁等前期工作，通过定向挂牌方式取得土地权属。基于上述模式，公司可以根据未来拟建项目规划，在土地开发平整过程中，对相关地块进行适宜的结构利用优化和空间布局调整，从而在一定程度上降低了后续开发成本，压缩了房地产开发全产业链的各环节对接成本。同时，由于公司所取得地块主要处于一、二线城市，所开发房地产项目处于各区域内的较优质地段，且项目品质较高，出售单价大多高于周边同

类房地产项目均价。因此公司在报告期内销售商品房所获得的利润空间较大、毛利率水平较高。

（4）期间费用水平分析

公司最近三年及一期期间费用情况如下：

表 公司最近三年及一期期间费用

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
销售费用	95,510.52	40.19	152,602.02	53.35	108,035.12	53.94	69,217.87	58.81
管理费用	57,287.50	24.11	84,719.60	29.62	61,109.69	30.51	46,737.74	39.71
财务费用	84,835.87	35.70	48,711.49	17.03	31,142.08	15.55	1,740.91	1.48
合计	237,633.89	100.00	286,033.11	100.00	200,286.89	100.00	117,696.52	100.00
期间费用率	17.83%	-	14.12%	-	13.04%	-	8.73%	-

注：1、期间费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/营业收入

报告期内，公司期间费用分别为 117,696.52 万元、200,286.89 万元、286,033.11 万元和 237,633.89 万元，期间费用率分别为 8.73%、13.04%、14.12% 和 17.83%。销售费用主要包括广告推介费、人力成本支出等，管理费用主要包括人力成本支出和办公性支出，2018 年公司财务费用明显提升，主要系本年购买非保本型理财金额上升，该部分理财对应的投资收益不再通过财务费用项下的利息收入核算，同时 2018 年费用化借款金额增加所致。

（5）投资收益

报告期内，公司投资收益分别为 19,682.40 万元、41,160.58 万元、40,573.20 万元和 40,927.67 万元。2018 年投资收益同比增长 109.12%，主要系公司当年理财产品带来的投资收益大幅提升，为 34,508.93 万元。

表 公司最近三年及一期获得投资收益明细

单位：万元

产生投资收益的来源	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-0.70	0.27	88.39
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-

持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-	3.46	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	19,446.56	15,692.44	6,647.92	11,364.21
处置可供出售金融资产取得的投资收益	107.83	-	-	8,229.80
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	-	-
理财产品	21,373.28	37,673.63	34,508.93	-
其他（一级土地开发利得）	-	-12,792.18	-	-
合计	40,927.67	40,573.20	41,160.58	19,682.40

表 公司最近三年及一期按权益法核算的长期股权投资收益明细

单位：万元

被投资单位	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
武汉复地房地产开发有限公司	-	0.16	-1.32	88.02
上海馨城物业管理有限公司	-	-0.85	1.59	0.37
合计	-	-0.70	0.27	88.39

表 公司最近三年及一期按持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益明细

单位：万元

被投资单位	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海奉贤绿地小额贷款股份有限公司	534.56	626.15	577.01	477.75
上海凯峰房地产开发有限公司	13,870.00	14,047.08	-	7,030.00
上海磐石投资有限公司	50.00	125.00	250.00	250.00
上海华运房地产开发有限公司	-	894.21	1,341.32	3,606.45
上海海通证券资产管理有限公司	-	-	4,479.60	-
宁波华强睿哲投资合伙企业（有限合伙）	4,992.00	-	-	-
合计	19,446.56	15,692.44	6,647.92	11,364.21

（6）营业外收入、营业外支出

报告期内，公司营业外收入分别为 4,305.82 万元、3,503.04 万元、3,882.96 万元和 3,328.68 万元，并主要以政府补助为公司营业外收入的主要组成部分，政府补助主要包括扶持资金和配套返还款，系当地政府的税收返还产生。

表 公司最近三年及一期营业外收入明细

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
非流动资产报废收益	-	13.45	12.45	-
政府补助	1,357.87	2,455.11	1,659.24	2,624.78

违约收入	1,625.70	593.71	898.06	797.96
应付未付款项	130.93	64.84	392.70	202.60
罚款收入	179.84	199.16	42.24	-
其他	34.34	556.70	498.34	680.49
合计	3,328.68	3,882.96	3,503.04	4,305.82

报告期内，公司营业外支出分别为 1,480.02 万元、1,576.58 万元、3,948.08 万元和 3,955.81 万元。

表 公司最近三年及一期营业外支出明细

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
非流动资产损毁报废损失	27.64	67.98	35.91	93.26
对外捐赠	2,948.93	2,540.85	915.80	605.60
赞助支出	466.05	1,012.07	5.70	-
其他	513.19	327.18	619.17	781.16
合计	3,955.81	3,948.08	1,576.58	1,480.02

（7）营业利润、利润总额、净利润

报告期内，公司营业利润分别为 426,832.71 万元、551,707.02 万元、701,465.65 万元和 504,085.99 万元，利润总额与营业利润变化保持一致且数额接近，主要系公司营业外收入和支出规模较小所致。报告期内公司净利润规模为 322,690.68 万元、422,098.53 万元、505,401.71 万元和 375,743.59 万元。报告期内，公司盈利水平具有经营周期较长、毛利率水平较高的特点，符合房地产企业的经营特性。

表 公司最近三年及一期盈利情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业利润	504,085.99	701,465.65	551,707.02	426,832.71
利润总额	503,458.86	701,400.53	553,633.48	429,658.51
净利润	375,743.59	505,401.71	422,098.53	322,690.68

（二）未来目标及盈利的可持续性

大华集团自成立以来，始终保持着稳健的经营策略，并坚持以房地产开发为主，兼具投资管理和商业运营等多元化经营的发展方向。

现阶段，我国尚处于新型城镇化建设期，对旧区改造、新农村开发具有极大的需求，同时由于城市人口的集中化和土地供应的紧缺性，公司整体开发模

式或将受益。目前，公司拟建、在建的旧区改造及新农村开发项目，主要包括宝山联东村、场中村、康家村、顾村城中村改造项目等。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人房地产开发用地储备面积达 372.52 万平方米，待开发项目储备充沛。在巩固传统住宅地产业务的基础上，公司将持续关注商业地产板块的发展，加强对商业体系的标准化建设和强化上海市外的商业地产市场参与度。

另一方面，公司将延续强化成本控制的管理工作，包括对供应商全面实行市场化投标；提高竣工结算的及时性、准确性；建立项目全面预算的统筹管理体系等，有效降低各种不利因素的影响，确保公司长期稳定健康发展。

综上所述，公司将继续坚持稳健的经营风格，通过把握我国城镇化建设的趋势，凭借自身在整体开发项目积累的丰富经验，坚持“全心全力为人居服务”的宗旨，确保公司未来发展目标的实现以及盈利的可持续性。

六、公司有息债务情况

（一）有息债务期限结构

付息债务结构方面，截至 2020 年 9 月 30 日，公司的有息债务合计 4,992,928.60 万元，占负债总额的 44.21%。报告期内，公司有息负债规模较为平稳，并主要由长期借款构成。

表 公司最近三年及一期有息债务明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
短期借款	37,018.13	0.33	49,838.96	0.54	31,820.30	0.50	28,165.01	0.64
一年内到期的非流动负债	474,247.21	4.20	363,527.60	3.92	484,385.97	7.66	370,174.19	8.42
长期借款	3,883,454.38	34.38	3,084,352.84	33.26	1,993,691.65	31.52	1,374,971.40	31.28
应付债券	598,208.88	5.30	647,441.06	6.98	497,707.54	7.87	308,370.60	7.02
长期应付款	-	-	25,774.31	0.28	25,845.27	0.41	32,086.38	0.73
有息负债合计	4,992,928.60	44.21	4,170,934.77	44.98	3,033,450.73	47.95	2,113,767.58	48.09
负债合计	11,294,632.22	100.00	9,273,607.07	100.00	6,325,747.26	100.00	4,395,172.52	100.00

（二）有息债务明细情况

1、主要短期借款

截至 2020 年 9 月 30 日，公司短期借款余额 37,018.13 万元，全部为抵押借款。抵押借款主要以本公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）、投资性房地产提供抵押。

表 公司截至 2020 年 9 月 30 日短期借款明细

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款	37,018.13	49,838.96	31,820.30	28,165.01
合计	37,018.13	49,838.96	31,820.30	28,165.01

2、主要长期借款

表 公司截至 2020 年 9 月 30 日长期借款金额前五名情况

单位：万元

债权单位名称	借款余额	借款起始日	借款到期日	质押物/抵押物/担保人
农业银行、招商银行、工商银行	691,000.00	2016/12/5	2032/1/11	大华（集团）有限公司提供担保
工商银行	269,000.00	2019/3/28	2034/2/25	大华（集团）有限公司、上海锦绣华城房地产开发有限公司提供担保
建设银行、上海农商行	214,600.00	2017/6/26	2027/6/25	大华（集团）有限公司提供担保
中国银行、建设银行、浦发银行	198,773.17	2016/1/8	2026/1/8	大华（集团）有限公司提供担保
工商银行、农商行、兴业银行、农业发展银行	172,239.88	2017/10/25	2027/10/10	大华（集团）有限公司提供担保
合计	1,545,613.05	-	-	-

截至 2020 年 9 月 30 日，公司合并范围内排名前五的长期借款合计金额 1,545,613.05 万元，占长期借款的 39.80%。

3、公司存续期直接债务融资工具情况

截至 2020 年 9 月末，公司仍有处于存续期的直接债务融资工具 65 亿元，为“16 大华 01”、“16 大华 02”、“17 大华 01”、“18 大华 01”和“19 大华 01”公司债券。

“16 大华 01”起息日为 2016 年 4 月 1 日，到期日为 2021 年 4 月 1 日，期限 5 年；债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；发行规模 5 亿元，截至 2020 年 9 月末，余额 5 亿元。

“16 大华 02”公司债券起息日为 2016 年 10 月 12 日，到期日为 2021 年 10 月 12 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 20 亿元，截至 2020 年 9 月末，债券余额 20 亿元。

“17 大华 01”公司债券起息日为 2017 年 12 月 12 日，到期日为 2022 年 12 月 12 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 6 亿元，截至 2020 年 9 月末，债券余额 6 亿元。

“18 大华 01”公司债券起息日为 2018 年 3 月 15 日，到期日为 2023 年 3 月 15 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 19 亿元，截至 2020 年 9 月末，债券余额 19 亿元。

“19 大华 01”公司债券起息日为 2019 年 8 月 21 日，到期日为 2024 年 8 月 21 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 15 亿元，截至 2020 年 9 月末，债券余额 15 亿元。

七、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为不超过 10 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元全部计入 2020 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 10 亿元，其中 7 亿元用于公司租赁住房项目，3 亿元用于补充流动资金。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表 公司合并报表财务结构变动表

单位：万元

项目	债券发行前	本期债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	13,988,205.35	14,018,205.35	30,000.00
非流动资产合计	981,577.60	1,051,577.60	70,000.00
资产总计	14,969,782.95	15,069,782.95	100,000.00
流动负债合计	6,798,958.85	6,798,958.85	-
非流动负债合计	4,495,673.36	4,595,673.36	100,000.00
负债合计	11,294,632.22	11,394,632.22	100,000.00
所有者权益合计	3,675,150.74	3,675,150.74	-
资产负债率	75.45%	75.61%	0.16%

八、其他重要事项

（一）担保情况

1、公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交于按揭银行之日止。截至 2020 年 9 月 30 日，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 134.09 亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

2、截至 2020 年 9 月 30 日，公司对集团外公司提供债务担保的明细如下：

表 公司截至 2020 年 9 月 30 日对外担保明细

单位：万元

被担保人名称	担保期限	金融机构	担保总额	2020 年 9 月担保余额	备注
上海申新（集团）有限公司	2020 年 3 月-2035 年 1 月	中国工商银行上海宝山支行	173,500.00	173,500.00	贷款担保

目前上海申新（集团）有限公司生产经营有序开展，盈利能力良好，现金流稳定，具备偿还贷款能力，担保实际履约可能性较小，不存在影响公司偿债能力的不利事项。

3、截至 2020 年 9 月 30 日，公司对集团内公司提供债务担保的明细如下：

表 公司截至 2020 年 9 月 30 日对集团内公司担保明细

单位：万元/万 AUD

被担保人名称	担保期限	金融机构名称	担保总额	2020 年 9 月末余额	备注
上海锦绣华城房地产开发有限公司	2018.11.14-2020.12.25	交通银行	6,400.00	-	贷款担保
上海锦绣华城房地产开发有限公司	2018.8.20-2020.12.25	交通银行	12,057.00	-	贷款担保
上海睿华房地产开发有限公司	2016.1.12-2026.1.7	中国银行	280,590.00	69,700.00	贷款担保
		建设银行	-	54,564.22	
		浦发银行	-	65,508.95	
上海睿华房地产开发有限公司	2017.2.24-2028.12.25	工商银行	80,000.00	36,820.42	贷款担保
		农业银行	-	36,445.00	
上海华行房地产开发有限公司	2017.6.26-2029.6.25	建设银行	214,600.00	150,220.00	贷款担保
		农商银行	-	64,380.00	
上海华桐房地产开发有限公司	2017.10.16-2027.10.10	工商银行	500,000.00	18,295.05	贷款担保
		农商银行	-	15,951.93	
		农发银行	-	60,000.00	
		兴业银行	-	17,992.90	
上海顾华房地产开发有限公司	2017.2.14-2034.1.11	农业银行	1,600,000.00	385,100.00	贷款担保
		工商银行	-	134,900.00	
		招商银行	-	171,000.00	
大华集团南京浦口置业有限公司	2019.6.1-2022.5.31	中国银行	45,000.00	-	贷款担保
云南亚德房地产开发有限公司	2019.7.31-2021.1.31	浦发银行	120,000.00	68,600.00	贷款担保
云南亚德房地产开发有限公司	2020.5.22-2026.5.31	建设银行	80,000.00	30,000.00	贷款担保
大华集团（苏州）置业有限公司	2019.7.31-2021.1.31	五矿国际信托	284,000.00	-	贷款担保
大华集团（苏州）置业有限公司	2019.12.18-2025.5.22	招商银行	100,000.00	78,000.00	贷款担保
大华（集团）徐州湖畔置业有限公司	2019.6.28-2025.6.27	招商银行	45,000.00	-	贷款担保
大华（集团）徐州湖畔置业有限公司	2020.4.16-2023.10.15	浙商银行	30,000.00	25,000.00	贷款担保
大华集团大连置业有限公司	2019.4.22-2022.3.25	建设银行	36,000.00	23,507.00	贷款担保
大华集团大连置业有限公司	2019.3.8-2022.2.20	农业银行	88,600.00	31,208.00	贷款担保
上海祁华房地产开发有限公司	2019.7.23-2034.7.22	浦发银行	41,000.00	40,200.00	贷款担保
大华集团（广州）投资有限公司	2019.7.29-2022.7.23	交通银行	80,000.00	65,000.00	贷款担保
大华集团（广州）投资有限公司	2019.9.30-2022.9.30	农商银行	32,000.00	31,950.00	贷款担保

上海宝秀房地产开发有限公司	2019.1.11-2021.12.25	交通银行	60,000.00	21,000.00	贷款担保
上海永禧投资发展有限公司	2019.7.22-2022.7.22	中信银行	16,500.00	16,498.00	贷款担保
湖北赵庄房地产开发有限公司	2019.12.1-2022.11.30	建设银行	30,000.00	27,000.00	贷款担保
海南成燕房地产开发有限公司一分公司	2020.2.17-2023.2.17	交通银行	11,000.00	9,500.00	贷款担保
海南成燕房地产开发有限公司一分公司	2020.4.10-2023.4.10	交通银行	24,000.00	11,000.00	贷款担保
海南成燕房地产开发有限公司一分公司	2020.5.10-2023.6.10	工商银行	40,000.00	21,000.00	贷款担保
西安华海置业有限公司	2020.2.29-2023.2.28	农业银行	30,000.00	30,000.00	贷款担保
大华集团大连华旅置业有限公司	2019.12.26-2022.12.20	中国银行	76,000.00	8,527.00	贷款担保
大华集团大连华旅置业有限公司	2020.1.9-2023.1.9	平安银行	100,000.00	39,490.00	贷款担保
江门华禾富投资发展有限公司	2020.3.4-2025.3.3	广州银行	150,000.00	82,998.21	贷款担保
上海永隆商业投资发展有限公司	2019.3.28-2034.2.25	工商银行	280,000.00	269,000.00	贷款担保
杭州大华新湾房地产开发有限公司	2020.7.22-2023.7.21	浦发银行	150,000.00	83,300.00	贷款担保
大华（天津）置业有限公司	2020.7.6-2023.7.5	平安银行	55,000.00	15,000.00	贷款担保
大华申展（天津）置业有限公司	2020.9.28-2023.9.27	建设银行	70,000.00	24,900.00	贷款担保
昆明大华华泰房地产开发有限公司	2020.8.27-2027.8.26	建设银行	175,000.00	20,000.00	贷款担保
广州增华房地产开发有限公司	2020.9.23-2023.9.23	广发银行	80,000.00	30,000.00	贷款担保
济南华锦置业有限公司	2020.5.6-2025.5.6	工商银行	90,000.00	30,500.00	贷款担保
南京大华滨江置业有限公司	2020.4.1-2026.4.1	平安银行	120,000.00	110,000.00	贷款担保
南京大华滨江置业有限公司	2020.4.15-2026.4.15	平安银行	65,000.00	60,000.00	贷款担保
		合计	5,297,747.00	2,584,056.68	
Dahua Group Sydney Project 1 Pty Ltd	2019.4.28-2020.3.31	澳新银行	AUD 800,00		贷款担保
Dahua Group Sydney Project 4 Pty Ltd	2019.6.28-2021.1.31	澳新银行	AUD 5,100,00	AUD 1,567.58	贷款担保
Dahua Pointcorp Narangba Pty Ltd ATF Dahua Pointcorp	2019.8.28-2021.3.31	澳新银行	AUD 1,322.04	AUD 553.34	贷款担保

Narangba Unit Trust					
Dahua Tarneit Development Pty Ltd	2019.6.28-2021.1.31	联邦银行 CBA	AUD 5,906.92	AUD 0.1	贷款担保
Dahua Melbourne Number3 PtyLtd	2018.8.29-2021.6.30	联邦银行 CBA	AUD 5,800.00	AUD 2,358.47	贷款担保
Dahua Hawthorn Development Pty Ltd	2020.3.31-2022.3.31	Westpac Banking	AUD 8,618.20	AUD 8,618.20	贷款担保
Dahua Group Sydney Project 2 Pty Ltd	2020.1.21-2020.12.31	澳新银行	AUD 3,500.00	AUD 3,500.00	贷款担保
Dahua Group Sydney Project 3 Pty Ltd	2020.1.21-2020.12.31	澳新银行	AUD 2,500.00	AUD 2,500.00	贷款担保
Dahua Group Sydney Project 6 Pty Ltd	2020.5.28-2021.3.31	澳新银行	AUD 1,612.57	AUD 1,612.57	贷款担保

（二）未决诉讼、仲裁、行政处罚

经上海市通力律师事务所律师核查，并经发行人确认，发行人及其重要子公司不存在对本次发行构成实质性法律障碍、诉讼标的金额超过 5,000 万元且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大未决诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（三）公司所有权受到限制的资产

截至 2020 年 9 月 30 日，公司所有权受到限制的资产情况如下：

表 公司截至 2020 年 9 月 30 日所有权受到限制的资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	24,554.07	保证金
存货	3,169,525.13	抵押融资
投资性房地产	182,563.90	抵押融资
固定资产	2,360.69	抵押融资
合计	3,379,003.79	-

公司持有的子公司股权中，因质押借款而受限的金额为 180,100.00 万元。

第五节 本期募集资金运用

一、本期债券募集资金运用计划

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来住房租赁项目建设及运营的资金需求，经公司董事会审议通过，并经股东会批准，公司向中国证监会申请发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券，其中 35.00 亿元拟用于住房租赁项目相关用途，15.00 亿元拟用于补充公司流动资金，拟分期发行。

大华（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）的募集资金规模为不超过人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元），其中 7 亿元用于公司租赁住房项目，3 亿元用于补充流动资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整具体的募投项目、补充流动资金的具体金额。

本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金用途亦不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地。

本期债券募集资金具体使用计划如下：

（一）住房租赁项目

本期债券发行总额不超过 10 亿元，其中 7 亿元拟用于公司住房租赁项目，具体项目情况如下：

表 拟用于住房租赁项目情况

单位：亿元						
序号	项目名称	地块名称	总投资额	土地出让金金额	住房租赁部分投资规模 ⁶	可使用的募集资金 ⁷
1	上海康家村项目（庙行项目）	宝山区 N12-1001 编制单元 13A-02 地块	43.80	27.91	8.76	3.18
		宝山区 N12-1001 编制单元 13A-04 地块	41.80	23.08	8.36	3.74
		宝山区 N12-1001 编制单元 13B-02 地块	39.00	21.13	7.80	3.57
2	上海联东村项目	宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-13A、E1-14A、E1-14B 地块	74.00	42.19	14.80	6.36

⁶ 各项目住房租赁部分投资规模为相应总投资额的 20%

⁷ 各项目住房租赁部分可使用的募集资金金额=（总投资额-土地出让金金额）*20%

序号	项目名称	地块名称	总投资额	土地出让金额	住房租赁部分投资规模 ⁶	可使用的募集资金 ⁷
		宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-18、E1-02 地块	18.00	9.48	3.60	1.70
		宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 C1-06 地块	7.48	4.08	1.50	0.68
3	上海顾村项目	宝山新城顾村地区 GC-B-1 单元 16-02 地块	78.00	42.78	15.60	7.04
		宝山区顾村镇老镇社区（BSPO-1501 和 BSPO-15020）单元 14-11 地块、17A-02 地块、17B-02 地块	52.00	28.76	10.40	4.65
4	上海杨行项目	宝山区杨行镇 BSPO-0502 单元 YH-B-2-07-10 地块	40.00	21.88	8.00	3.62
合计	-		394.08	221.29	78.82	34.54

表 拟用于住房租赁项目进度情况

序号	项目名称	地块名称	（预计）开工时间	预计竣工时间
1	上海康家村项目（庙行项目）	宝山区 N12-1001 编制单元 13A-02 地块	2018 年 9 月 20 日	2021 年 9 月 30 日
		宝山区 N12-1001 编制单元 13A-04 地块	2019 年 12 月 26 日	2023 年 1 月 6 日
		宝山区 N12-1001 编制单元 13B-02 地块	2020 年 2 月 15 日	2022 年 9 月 15 日
2	上海联东村项目	宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-13A、E1-14A、E1-14B 地块	2019 年 10 月 22 日	2022 年 7 月 13 日
		宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-18、E1-02 地块	2019 年 1 月 31 日	2021 年 7 月 10 日
		宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 C1-06 地块	2020 年 9 月 30 日	2022 年 7 月 22 日
3	上海顾村项目	宝山新城顾村地区 GC-B-1 单元 16-02 地块	2019 年 3 月 1 日	2022 年 1 月 20 日
		宝山区顾村镇老镇社区（BSPO-1501 和 BSPO-15020）单元 14-11 地块、17A-02 地块、17B-02 地块	2020 年 5 月 15 日	2022 年 12 月 30 日
4	上海杨行项目	宝山区杨行镇 BSPO-0502 单元 YH-B-2-07-10 地块	2020 年 3 月 24 日	2022 年 10 月 15 日

1、上海康家村项目（庙行项目）

上海康家村项目（庙行项目）包含宝山区 N12-1001 编制单元 13A-02 地块、宝山区 N12-1001 编制单元 13A-04 地块及宝山区 N12-1001 编制单元 13B-02 地块，具体情况如下：

（1）宝山区 N12-1001 编制单元 13A-02 地块

该项目东至康宁路，西至大康路，南至康家围场河，北至长江西路。根据《上海市企业投资项目备案证明》，该项目备案总投资金额为 43.80 亿元。该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，不存在重复融资情况。

根据该项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当①配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5.0%以上，上述配建保障性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构；②按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。该项目总投资 43.80 亿元，扣除土地价款后计算 20%建安费用为 3.18 亿元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表 宝山区 N12-1001 编制单元 13A-02 地块审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	项目代码：（上海代码：31011332439751820181D3101002，国家代码：2018-310113-70-03-003069）	宝山区发展和改革委员会	2018 年 4 月 16 日
环评	建设项目环境影响登记表	201831011300003218	上海市生态环境局	2018 年 8 月 14 日
土地	不动产权证书	沪（2018）宝字不动产权第 040380 号	上海市不动产登记局	2018 年 8 月 17 日
规划	建设工程规划许可证	建字第沪宝建（2018）FA31011320187491 号	上海市宝山区规划和土地管理局	2018 年 8 月 20 日

（2）宝山区 N12-1001 编制单元 13A-04 地块

该项目东至康宁路，南至一二八纪念路，西至大康路，北至康家围场河。根据《上海市企业投资项目备案证明》，该项目备案总投资金额为 41.80 亿元。该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，不存在重复融资情况。根据该项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当①配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5.0%以上，上述配建保障性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构；②按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。该项目总投资 41.80 亿元，扣除土地价款后计算 20%建安费用为 3.74 亿元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表 宝山区 N12-1001 编制单元 13A-04 地块审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	项目代码：（上海代码：31011332439751820191D3101002，国家代码：2019-310113-70-03-007089）	宝山区发展和改革委员会	2019 年 9 月 26 日
环评	建设项目环境影响登记表	201931011300004283	上海市生态环境局	2019 年 10 月 18 日
土地	不动产权证书	沪（2020）宝字不动产权第 005119 号	上海市自然资源确认登记局	2020 年 3 月 11 日
规划	建设工程规划许可证	沪宝建（2019）FA310113201908159	上海市宝山区规划和自然资源局	2019 年 12 月 19 日

（3）宝山区 N12-1001 编制单元 13B-02 地块

该项目东至康宁路，西至大康路，南至共康路，北至一二八纪念路。根据《上海市企业投资项目备案证明》，该项目备案总投资金额为 39.00 亿元。该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，不存在重复融资情况。根据该项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当①配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5.0%以上，上述配建保障性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构；②按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。该项目总投资 39.00 亿元，扣除土地价款后计算 20%建安费用为 3.57 亿元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表 宝山区 N12-1001 编制单元 13B-02 地块审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	项目代码：（上海代码：31011332439751820191D3101001，国家代码：2019-310113-70-03-007084）	宝山区发展和改革委员会	2019 年 9 月 26 日
环评	建设项目环境影响登记表	201931011300004282	上海市生态环境局	2019 年 10 月 18 日
土地	不动产权证书	沪（2020）宝字不动产权第 004675 号	上海市自然资源确认登记局	2020 年 3 月 4 日
规划	建设工程规划许可证	沪宝建（2019）FA310113201908160	上海市宝山区规划和自然资源局	2019 年 12 月 19 日

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券获得股东会批复至本期债券发行时，若公司已将自筹资金预先投入上海康家村项目（庙行项目）建设运营。则在本期债券发行后，公司拟安排募集资金置换自筹资金，上述自筹资金包括但不限于用于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、偿还与住房租赁项目相关的有息债务（本金及利息）等。上述置换完

成后，上海康家村项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

2、上海联东村项目

上海联东村项目包含宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-13A、E1-14A、E1-14B 地块、宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-18、E1-02 地块及宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 C1-06 地块，具体情况如下：

（1）宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-13A、E1-14A、E1-14B 地块

该项目东至沪太路，南至 E1-16 地块，西至桃浦，北至锦秋路。根据《上海市企业投资项目备案证明》，该项目备案总投资金额为 74.00 亿元。该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》

（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，不存在重复融资情况。根据该项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当①配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5.0%以上，上述配建保障性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构；②按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。该项目总投资 74.00 亿元，扣除土地价款后计算 20%建安费用为 6.36 亿元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表 宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-13A、E1-14A、E1-14B 地块审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	项目代码：（上海代码：31011333232816820191D3101001，国家代码：2019-310113-70-03-003843）	宝山区发展和改革委员会	2019 年 6 月 6 日
环评	建设项目环境影响登记表	201931011300004027	上海市生态环境局	2019 年 9 月 19 日
土地	E1-13A：不动产权证书	沪（2019）宝字不动产权第 045164 号	上海市不动产登记局	2019 年 9 月 25 日
	E1-14A：不动产权证书	沪（2019）宝字不动产权第 045162 号	上海市不动产登记局	2019 年 9 月 25 日
	E1-14B：不动产权证书	沪（2019）宝字不动产权第 041139 号	上海市不动产登记局	2019 年 8 月 30 日
规划	建设工程规划许可证	建字第沪宝建（2019）FA31011320197693 号	上海市宝山区规划和自然资源局	2019 年 9 月 27 日

（2）宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-18、E1-02 地块

该项目东至 E1-16，西至桃浦，南至上大路，北至 E1-16 地块。根据《上海市企业投资项目备案证明》，该项目备案总投资金额为 18.00 亿元。该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，不存在重复融资情况。根据该项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当①配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5.0%以上，上述配建保障性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构；②按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。该项目总投资 18.00 亿元，扣除土地价款后计算 20%建安费用为 1.70 亿元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表 宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 E1-18、E1-02 地块审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	项目代码：（上海代码：31011333232816820181D3101002，国家代码：2018-310113-70-03-008741）	宝山区发展和改革委员会	2018 年 10 月 8 日
环评	建设项目环境影响登记表	E1-18: 201931011300003339	上海市生态环境局	2019 年 7 月 18 日
		E1-02: 201831011300005818		2018 年 12 月 19 日
土地	不动产权证书	E1-18: 沪（2019）宝字不动产权第 001007 号	上海市不动产登记局	2019 年 1 月 7 日
		E1-02: 沪（2019）宝字不动产权第 001008 号		2019 年 1 月 7 日
规划	建设工程规划许可证	E1-18: 建字第沪宝建（2019）FA31011320197384 号	上海市宝山区规划和自然资源局	2019 年 8 月 2 日
		E1-02: 建字第沪宝建（2019）FA31011320196567 号		2019 年 1 月 21 日

（3）宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 C1-06 地块

该项目东至华瑞路，西至新开河，南至祁真路，北至 C1-04 地块。根据《上海市企业投资项目备案证明》，该项目备案总投资金额为 7.48 亿元。该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，不存在重复融资情况。根据该项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当①配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5.0%以上，上述配建保障

性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构；②按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。该项目总投资 7.48 亿元，扣除土地价款后计算 20%建安费用为 0.68 亿元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表 宝山区大场镇联东村等“城中村”改造区域 C1-06 地块审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	项目代码：（上海代码：31011333232816820181D3101001，国家代码：2018-310113-70-03-008742）	宝山区发展和改革委员会	2018 年 10 月 22 日
环评	建设项目环境影响登记表	201831011300005752	上海市生态环境局	2018 年 12 月 17 日
土地	不动产权证书	沪（2019）宝字不动产权第 001006 号	上海市不动产登记局	2019 年 1 月 7 日
规划	建设工程规划许可证	建字第沪宝建（2019）FA31011320196566 号	上海市宝山区规划和土地管理局	2019 年 1 月 21 日

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券获得股东会批复至本期债券发行时，若公司已将自筹资金预先投入上海联东村项目建设运营。则在本期债券发行后，公司拟安排募集资金置换自筹资金，上述自筹资金包括但不限于用于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、偿还与住房租赁项目相关的有息债务（本金及利息）等。上述置换完成后，上海联东村项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

3、上海顾村项目

上海顾村项目包含宝山新城顾村地区 GC-B-1 单元 16-02 地块及宝山区顾村镇老镇社区（BSPO-1501 和 BSPO-15020）单元 14-11 地块、17A-02 地块、17B-02 地块，具体情况如下：

（1）宝山新城顾村地区 GC-B-1 单元 16-02 地块

该项目东至潘泾路，西至宝荻路，南至 16-03 绿化带，北至宝安公路。根据《上海市企业投资项目备案证明》，该项目备案总投资金额为 78.00 亿元。该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，不存在重复融资情况。

根据该项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当①配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5.0%以上，上述配建保障性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构；②按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。该项目总投资 78.00 亿元，扣除土地价款后计算 20%建安费用为 7.04 亿元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表 宝山新城顾村地区 GC-B-1 单元 16-02 地块审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	项目代码：（上海代码：310113MA1GKCTG020181D3101001，国家代码：2018-310113-70-03-007388）	宝山区发展和改革委员会	2018 年 8 月 13 日
环评	建设项目环境影响登记表	201831011300004637	上海市生态环境局	2018 年 10 月 24 日
土地	不动产权证书	沪（2018）宝字不动产权第 057050 号	上海市不动产登记局	2018 年 12 月 11 日
规划	建设工程规划许可证	建字第沪宝建（2019）FA31011320196518 号	上海市宝山区规划和土地管理局	2019 年 1 月 8 日

（2）宝山区顾村镇老镇社区（BSPO-1501 和 BSPO-15020）单元 14-11 地块、17A-02 地块、17B-02 地块

该项目东至潘泾路，西至 14-09 地块，南至顾村路，北至 14-10 地块。根据《上海市企业投资项目备案证明》，该项目备案总投资金额为 52.00 亿元。该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，不存在重复融资情况。根据该项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当①配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5.0%以上，上述配建保障性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构；②按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。该项目总投资 52.00 亿元，扣除土地价款后计算 20%建安费用为 4.65 亿元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表 宝山区顾村镇老镇社区（BSPO-1501 和 BSPO-15020）单元 14-11 地块、17A-02 地块、17B-02 地块审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	项目代码：（上海代码：310113MA1GKCTG020191D3101001，国家代码：2019-310113-70-03-006327）	宝山区发展和改革委员会	2019 年 8 月 29 日
环评	建设项目环境影响登记表	202031011300001842	上海市生态环境局	2020 年 5 月 13 日
土地	14-11 地块：不动产权证书	沪（2019）宝字不动产权第 057471 号	上海市自然资源确权登记局	2019 年 12 月 16 日
	17A-02 地块：不动产权证书	沪（2019）宝字不动产权第 057470 号	上海市自然资源确权登记局	2019 年 12 月 16 日
	17B-02 地块：不动产权证书	沪（2019）宝字不动产权第 057469 号	上海市自然资源确权登记局	2019 年 12 月 16 日
规划	建设工程规划许可证	沪宝建（2020）FA310113202000525	上海市宝山区规划和自然资源局	2020 年 5 月 7 日

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券获得股东会批复至本期债券发行时，若公司已将自筹资金预先投入上海顾村项目建设运营。本期债券发行后，公司拟安排募集资金置换自筹资金，上述自筹资金包括但不限于用于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、偿还与住房租赁项目相关的有息债务（本金及利息）等。上述置换完成后，上海顾村项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

4、上海杨行项目

上海顾村项目包含宝山区杨行镇 BSPO-0502 单元 YH-B-2-07-10 地块，具体情况如下：

该项目东至 YH-B-2-07-13 地块，西至杨泰路，南至镇泰路，北至庵木港。根据《上海市企业投资项目备案证明》，该项目备案总投资金额为 40.00 亿元。该项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）等有关项目资本金出资要求，不存在重复融资情况。根据该项目《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当①配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5.0%以上，上述配建保障性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构；②按出让年限自持建筑面积不低于 15%的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。该项目总投资 40.00 亿元，扣除土地价款后计算 20%建安费用为 3.62 亿元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表 宝山区杨行镇 BSPO-0502 单元 YH-B-2-07-10 地块审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	项目代码：（上海代码：310113MA1GNWX5720191D3101001，国家代码：2019-310113-70-03-008594）	宝山区发展和改革委员会	2019 年 12 月 10 日
环评	建设项目环境影响登记表	202031011300000341	上海市生态环境局	2020 年 2 月 27 日
土地	不动产权证书	沪（2020）宝字不动产权第 004155 号	上海市自然资源确权登记局	2020 年 2 月 24 日
规划	建设工程规划许可证	商品房：沪宝建（2020）FA310113202000537	上海市宝山区规划和自然资源局	2020 年 5 月 9 日
		桩基：沪宝建（2020）FA310113202000247	上海市宝山区规划和自然资源局	2020 年 3 月 13 日

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券获得股东会批复至本期债券发行时，若公司已将自筹资金预先投入上海杨行项目建设运营。则在本期债券发行后，公司拟安排募集资金置换自筹资金，上述自筹资金包括但不限于用于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、偿还与住房租赁项目相关的有息债务（本金及利息）等。上述置换完成后，上海杨行项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

本期债券募集资金将用于上述住房租赁项目的建安费用（已剔除地价款，包括但不限于用于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费等），或偿还与上述住房租赁项目相关的有息债务（本金及利息），或租赁住房的装修及运营支出。

根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续住房租赁项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。

根据募投项目建设进度，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充营运资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充营运资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

上述事项不属于《管理办法》及《上海证券交易所公司债券上市规则 2018 年修订》规定的及发行人与海通证券签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

（二）补充流动资金

本期债券发行总额不超过 10 亿元，其中 3 亿元拟用于补充流动资金（包括但不限于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付财务费用等）。

根据银监会《流动资金贷款管理暂行办法》：

营运资金量=上年度销售收入×（1—上年度销售利润率）×（1+预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数；

其中：营运资金周转次数=360/（存货周转天数+应收账款周转天数—应付账款周转天数+预付账款周转天数—预收账款周转天数）；

周转天数=360/周转次数；

应收账款周转次数=销售收入/平均应收账款余额；

预收账款周转次数=销售收入/平均预收账款余额；

存货周转次数=销售成本/平均存货余额；

预付账款周转次数=销售成本/平均预付账款余额；

应付账款周转次数=销售成本/平均应付账款余额

发行人 2019 年度合并口径营运资金需求测算结果如下表：

表 2019 年度合并口径营运资金需求测算结果

销售收入（万元）	2,025,065.74
销售成本（万元）	826,712.44
存货（年初）（万元）	5,254,042.80
存货（年末）（万元）	8,503,522.14
应收账款（年初）（万元）	35,067.40
应收账款（年末）（万元）	29,492.93
应付账款（年初）（万元）	318,276.44
应付账款（年末）（万元）	647,983.03
预付账款（年初）（万元）	246,406.48
预付账款（年末）（万元）	334,647.14
预收账款（年初）（万元）	2,248,731.39
预收账款（年末）（万元）	3,524,710.72
销售利润率	24.96%
预计增长率	10.00%
存货周转天数（天）	2,995.43
(+) 应收账款周转天数（天）	5.74
(-) 应付账款周转天数（天）	210.38
(+) 预付账款周转天数（天）	126.51
(-) 预收账款周转天数（天）	513.18
营运资金周转天数（天）	2,404.12
营运资金需求量（万元）	11,163,345.14

发行人自有资金（万元）	1,544,763.64
现有流动资金贷款额度（万元）	49,838.96
新增流动资金贷款额度（万元）	9,568,742.54

由于发行人 2017 年-2019 年年营业收入分别 1,348,854.88 万元、1,535,414.62 万元和 2,025,065.74 万元，年均增长率为 22.53%。假设下年度销售收入增长率为 10%，通过测算，发行人营运资金量为 11,163,345.14 万元。

发行人新增流动资金贷款额度=营运资金量-发行人自有资金-现有流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金。截至 2019 年末，发行人货币资金余额为 1,544,763.64 万元；发行人现有短期借款为 49,838.96 万元，因此发行人营运资金需求为 9,568,742.54 万元。

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券获得股东批复至本期债券发行时，若公司已将自筹资金预先投入补充流动资金（包括但不限于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、支付财务费用等），本期债券发行后，公司拟安排募集资金置换上述自筹资金。

二、公司关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于住房租赁项目及补充公司营运资金的约定，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等，持有上述产品的时间单次不得超过 6 个月、存续期内累计不得超过 12 个月。发行人不得通过将持有的投资产品质押而改变募集资金用途，不得变相将募集资金转借他人。

三、专项账户设立情况

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人在招商银行股份有限公司上海张杨支行及上海浦东发展银行股份有限公司上海宝山支行处设立了本次债券专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与使用。专项账户相关信息如下：

专项账户一：

账户名称：大华（集团）有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司上海张杨支行

银行账户：121902397710855

专项账户二：

账户名称：大华（集团）有限公司

开户银行：上海浦东发展银行宝山支行

银行账户：98460078801400002840

发行人将聘请招商银行股份有限公司上海分行及上海浦东发展银行股份有限公司上海分行担任本次债券专项账户的监管人，在监管银行处开立本次债券专项账户，并与监管银行和本次债券受托管理人签订《公司债券专项账户监管协议》。

（二）受托管理人监管方式

受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权每半年检查募集资金专户及偿债保障金专户内资金的接收、存储、划转与本息偿付情况。

发行人授权受托管理人的本期债券项目主办人员可以随时到监管银行查询、复印发行人募集资金专项账户、偿债保障金专户的资料；监管银行应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关专户资料。

四、本期募集资金使用的信息披露

发行人将依据相关法律法规，并遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照有关规定进行募集资金使用信息披露，使期次债券募集资金使用的情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险，充分、有效地维护债券持有人的利益。具体安排如下：

1、发行人在债券存续期内每年 4 月 30 日前披露上一年度年度报告，在其中详细披露该年度募集资金使用情况；每年 8 月 31 日前披露本年度中期报告，在其中详细披露本半年度募集资金使用情况。

2、发行人在债券存续期内每个季度末向债券受托管理人提供本季度债券募集资金用途的说明和相关证据及凭证，配合本次债券受托管理人对募集资金流向进行核查，包括但不限于协议、银行对账单、支付凭证等文件，相关材料作为存续期管理底稿在债券受托管理人处留档备查。

3、债券受托管理人在债券存续期内每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度受托管理事务报告，并在其中明确披露本期债券募集资金使用情况及专项账户运作情况；债券受托管理人在日常核查中发现发行人募集资金使用与募集说明书约定不一致的，在发现该等情形之日起 5 个交易日内披露临时受托报告。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

以截至 2020 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，假设本期债券募集资金 10 亿元，其中 7 亿元用于公司租赁住房项目，3 亿元用于补充流动资金。发行人合并财务报表的资产负债率将从 75.45%提升至 75.61%，增加 0.16%，增幅较小，对发行人偿债能力的影响较小。

同时，公司流动负债占负债总额的比例将由 60.20%下降到 59.67%，公司的债务结构将得到优化，有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下：

表 合并资产负债结构

单位：万元

项目	债券发行前	本期债券发行后	模拟变动额
流动资产合计	13,988,205.35	14,018,205.35	30,000.00
非流动资产合计	981,577.60	1,051,577.60	70,000.00
资产总计	14,969,782.95	15,069,782.95	100,000.00
流动负债合计	6,798,958.85	6,798,958.85	-
非流动负债合计	4,495,673.36	4,595,673.36	100,000.00
负债合计	11,294,632.22	11,394,632.22	100,000.00
所有者权益合计	3,675,150.74	3,675,150.74	-
资产负债率	75.45%	75.61%	0.16%

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以2020年9月30日合并报表口径为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，假设本期债券发行完成且募集资金7亿元用于公司租赁住房相关用途，3亿元用于补充流动资金，发行人的流动比率将从发行前的2.057增加至2.062，可缓解发行人2021年偿债压力，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺本期债券募集资金严格按照《募集说明书》约定使用，并承诺：

- 1、本期公司债券募集资金不用于购置土地。
- 2、本期公司债券募集资金不用于转借他人，不用于非生产性支出。

七、发行人前次公司债券募集资金核查

截至2020年9月30日，发行人累计发行公司债券65亿元，募集资金已按照募集说明书约定全部使用完毕。发行人已发行公司债券情况如下：

债券简称	批文情况	核准规模	发行规模	起息时间	受托管理人	募集资金约定用途
16 大华 01	证监许可（2016）【544】号	50 亿元	5 亿元	2016 年 4 月 1 日	海通证券	全部用于偿还公司债务
16 大华 02	证监许可（2016）【544】号	50 亿元	20 亿元	2016 年 10 月 12 日	海通证券	全部用于偿还公司债务
17 大华 01	证监许可（2016）【544】号	50 亿元	6 亿元	2017 年 12 月 12 日	海通证券	全部用于偿还公司债务

18 大华 01	证监许可 (2016) 【544】号	50 亿元	19 亿 元	2018 年 3 月 15 日	海通 证券	全部用于 偿还公司 债务
19 大华 01	上证函 (2019) 【355】号	25 亿元	15 亿 元	2019 年 8 月 21 日	海通 证券	全部用于 偿还公司 债务

1、“16大华01”募集资金使用情况

“16大华01”募集资金已全部使用完毕，募集资金均按照募集说明书的约定用于偿还公司债务，具体如下：

单位：万元

借款主体	贷款主体/债务名称	偿还金额	偿还日期
上海祁华房地产开发有限公司	浦发银行大华支行	5,000.00	2016-04-08
上海锦绣华城房地产开发有限公司	平安银行上海分行	20,000.00	2016-04-13
上海锦绣华城房地产开发有限公司	平安银行上海分行	10,000.00	2016-04-13
大华集团大连置业有限公司	工商银行大华支行	1,000.00	2016-04-25
上海锦绣华城房地产开发有限公司	上海农商行宝山支行	700.00	2016-04-29
上海宝秀房地产开发有限公司	中国银行大华支行	10,000.00	2016-05-26
上海大华美兰房地产开发有限公司	浦发银行宝山支行	2,900.00	2016-06-12
合计		49,600.00	

2、“16大华02”募集资金使用情况

“16大华02”募集资金已全部使用完毕，募集资金均按照募集说明书的约定用于偿还公司债务，具体如下：

单位：万元

借款主体	贷款主体/债务名称	偿还金额	偿还日期
上海锦绣华城房地产开发有限公司	上海农商行宝山支行	22,500.00	2016-10-18
上海锦绣华城房地产开发有限公司	中国银行宝山支行	44,750.00	2016-10-18
大华（集团）有限公司二公司	浦发银行宝山支行	23,270.00	2016-10-20
上海永禧投资发展有限公司	工商银行大华支行	37,250.00	2016-10-18

上海永禧投资发展有限公司	浦发银行宝山支行	7,250.00	2016-10-19
上海大华美兰房地产开发有限公司	浦发银行宝山支行	26,000.00	2016-10-20
上海宝秀房地产开发有限公司	中国银行大华支行	37,630.00	2016-10-25
合计		198,650.00	

3、“17大华01”募集资金使用情况

“17大华01”募集资金已全部使用完毕，募集资金均按照募集说明书的约定用于偿还公司债务，具体如下：

单位：万元

借款主体	贷款主体/债务名称	偿还金额	偿还日期
上海永禧投资发展有限公司	工商银行大华支行	625.00	2017-12-18
上海锦绣华城房地产开发有限公司	工商银行大华支行	375.00	2017-12-25
上海永隆商业投资发展有限公司	工商银行大华支行	2,500.00	2017-12-21
大华集团大连置业有限公司	浦发银行大连分行	5,000.00	2017-12-20
大华集团大连置业有限公司	农业银行大连分行	1,750.00	2017-12-25
武汉大华东兴房地产有限公司	国家开发银行湖北分行	20,000.00	2017-12-29
大华（集团）有限公司三公司	上海农商行宝山支行	10,000.00	2017-12-27
大华（集团）有限公司三公司	农业银行宝山支行	19,300.00	2017-12-28
合计		59,550.00	

4、“18大华01”募集资金使用情况

“18大华01”募集资金已全部使用完毕，募集资金均按照募集说明书的约定用于偿还公司债务，具体如下：

单位：万元

借款主体	贷款主体/债务名称	偿还金额	偿还日期
武汉大华东兴房地产有限公司	国家开发银行	45,000.00	2018-3-20
上海宝秀房地产开发有限公司	上海华瑞银行	53,000.00	2018-3-21
大华集团大连置业有限公司	工商银行	3,500.00	2018-3-20

上海锦绣华城房地产开发有限公司	工商银行	375.00	2018-3-22
陕西佳鑫置业有限公司	浙商银行	4,000.00	2018-3-21
上海锦绣华城房地产开发有限公司	建设银行	35,000.00	2018-3-21
大华集团南京浦口置业有限公司	浦发银行	5,000.00	2018-3-30
大华集团大连置业有限公司	农业银行	1,000.00	2018-3-26
大华（集团）有限公司三公司	上海农商银行	10,000.00	2018-4-2
大华（集团）有限公司三公司	农业银行	9,000.00	2018-4-2
大华集团大连置业有限公司	农业银行	5,000.00	2018-3-30
大华集团大连置业有限公司	农业银行	4,000.00	2018-3-30
上海锦绣华城房地产开发有限公司	建设银行	13,800.00	2018-4-2
合计		188,675.00	

5、“19大华01”募集资金使用情况

“19大华01”募集资金已全部使用完毕，募集资金均按照募集说明书的约定用于偿还公司债务，具体如下：

单位：万元

借款主体	贷款主体/债务名称	偿还金额	偿还日期
上海永隆商业投资发展有限公司	中国工商银行股份有限公司上海宝山支行	1,250.00	2019-8-25
上海睿华房地产开发有限公司	中国银行上海市大华支行	123,500.00	2019-8-30
海南成燕房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司海口海甸支行	3,500.00	2019-8-28
上海宝秀房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司上海宝钢宝山支行	20,620.00	2019-8-28
合计		148,870.00	

第六节 备查文件

一、备查文件目录

- （一）发行人最近三年经审计的审计报告及最近一期未经审计的财务报表；
- （二）海通证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司出具的核查意见及房地产业务专项核查意见；
- （三）上海市通力律师事务所出具的法律意见书及房地产业务专项核查意见；
- （四）联合资信评估股份有限公司出具的信用评级报告；
- （五）《债券持有人会议规则》；
- （六）《债券受托管理协议》；
- （七）中国证监会本次发行的注册文件。

二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话

查阅时间：上午 9：00—11：30；下午：13：00—16：30

查阅地点：

（一）发行人：大华（集团）有限公司

联系地址：上海市华灵路 698 号

联系人：张志华

电话：021-66369378

传真：021-66403097

（二）主承销商：海通证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系人：吴亦凡、许杰

电话：010-88027267

传真：010-88027190

主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、张臻超、刘泽真、柳则宇

联系电话：021-38676666

传真：021-38670666

三、信息披露负责人及联系人信息

（一）信息披露负责人：张志华

联系地址：上海市华灵路 698 号

邮编：200442

联系电话：021-66369378

传真：021-66403097

电子邮箱：IR@dahuahome.com

（二）联系人：石祥华

联系地址：上海市华灵路 698 号

邮编：200442

联系电话：021-66369378

传真：021-66403097

电子邮箱：xianghuashi@126.com

（本页无正文，为《大华（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

