



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

**华远地产股份有限公司**

(住所：北京市西城区北展北街11号华远企业中心11#楼)



## 2021年面向专业投资者公开发行 公司债券（第三期） 募集说明书摘要

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：



中国国际金融股份有限公司

(住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)

联席主承销商：



中信证券股份有限公司

(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座)



申万宏源证券有限公司

(住所：上海市徐汇区长乐路989号45层)

签署日期：2021年6月

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，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（[www.sse.com.cn](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。

## 目 录

声 明	I
第一节 发行概况	1
一、本次债券发行审核及注册情况	1
二、本期债券的主要条款	1
三、本期债券发行及上市安排	4
四、本期债券发行的有关机构	4
五、认购人承诺	7
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	8
第二节 发行人及本期债券的资信状况	9
一、本期债券的信用评级情况	9
二、信用评级报告的主要事项	9
三、发行人历史信用评级情况	12
四、发行人的资信情况	13
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	21
一、增信机制	21
二、偿债计划	32
三、偿债资金来源	33
四、偿债应急保障方案	33
第四节 发行人基本情况	35
一、发行人基本信息	35
二、发行人设立及股本变化情况	36
三、发行人对其他企业的重要权益投资情况	46
四、发行人控股股东和实际控制人基本情况	57
五、发行人独立性情况	59

六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	60
七、发行人所在行业情况	71
八、发行人主营业务情况	90
九、发行人公司治理及组织架构情况	118
十、发行人关联交易情况	137
十一、发行人的信息披露事务及投资人关系管理	150
<b>第五节 财务会计信息</b>	<b>152</b>
一、最近三年会计资料	152
二、最近三年财务报表范围的变化情况	164
三、最近三年主要财务指标	165
四、管理层讨论与分析	167
五、有息负债分析	199
六、其他重要事项	205
七、资产负债表日后事项	207
<b>第六节 募集资金运用</b>	<b>216</b>
一、本期债券募集资金规模	216
二、募集资金运用计划	216
三、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	217
四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响	218
五、相关信息披露机制	219
六、募集资金专项账户管理安排	219
七、关于本期债券募集资金使用的承诺	220
<b>第七节 备查文件</b>	<b>221</b>
一、备查文件内容	221
二、备查文件查阅地点	221
三、备查文件查阅时间	222

## 第一节 发行概况

### 一、本次债券发行审核及注册情况

1、2020 年 4 月 23 日，公司第七届董事会第十八次会议审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

2、公司于 2020 年 5 月 18 日召开了 2019 年年度股东大会会议，审议通过本次债券发行相关议案。

3、经上海证券交易所审核，并经中国证监会于 2020 年 9 月 14 日印发的“证监许可〔2020〕2204 号”批复同意注册，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 64 亿元人民币公司债券。

### 二、本期债券的主要条款

1、发行主体：华远地产股份有限公司。

2、债券名称：华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

3、发行规模：本期债券发行规模不超过 21 亿元（含 21 亿元）。

4、债券期限：3 年期。

5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面年利率将由发行人和主承销商根据网下询价簿记结果在票面利率询价区间内协商确定。由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期内固定不变。

6、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、发行价格：本期债券按面值平价发行。

8、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、国务院证券监督管理机构规定的专业机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。本期债券的主承销商也可以参与本期债券的认购。

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

10、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 6 月 11 日。

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

12、付息日期：本期债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

13、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为 2024 年 6 月 11 日之前的第 1 个交易日。

14、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2024 年 6 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

15、计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 6 月 11 日至 2024 年 6 月 11 日。逾期部分不另计利息。

16、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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

18、担保情况：本期债券由北京金融街资本运营中心提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

19、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，本公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

20、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

21、联席主承销商：中信证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司。

22、发行方式：本期债券面向专业机构投资者公开发行，采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

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

配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的专业机构投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的专业机构投资者优先。

发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

24、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

25、拟上市交易场所：上海证券交易所。

26、新质押式回购：本公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

27、募集资金用途：公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后的部分用于偿还到期和回售的公司债券本金。

28、募集资金专项账户：

账户名称：华远地产股份有限公司

开户银行：天津银行股份有限公司北京丰台支行

银行账户：230701201130001403

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

### 三、本期债券发行及上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 6 月 8 日。

发行首日：2021 年 6 月 10 日。

预计发行期限：2021 年 6 月 10 日至 2021 年 6 月 11 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2021 年 6 月 10 日至 2021 年 6 月 11 日。

#### （二）本期债券上市安排

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

### 四、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人：华远地产股份有限公司

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

#### （二）牵头主承销商、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：	沈如军
住所：	北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系人：	刘昀、程达明、张玺、祁秦、张路灿、张梦维
联系电话：	010-65051166
传真：	010-65051156

**（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司**

法定代表人：	张佑君
住所：	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
联系人：	姜琪、张藤一、王翔驹、马征、王翱鹏、张翼、李文怡
联系电话：	010-60837531、010-60834513
传真：	010-60833504

**（四）联席主承销商：申万宏源证券有限公司**

法定代表人：	杨玉成
住所：	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
联系人：	邱源、杨林岱、胡文平、孙钦璐、段鹏飞
联系电话：	010-88013859
传真：	010-88085373

**（五）发行人律师：北京国枫律师事务所**

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

**（六）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

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

**（七）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
联系人：	卢瑞
联系电话：	15811221842
传真：	010-85171273

**（八）担保人：北京金融街资本运营中心**

法定代表人：	程瑞琦
地址：	北京市西城区宣武门内大街 6 号 4 层 6-58 室
联系人：	李玉泽
联系电话：	010-83921076
传真：	-

**（九）偿债保障金专户和募集资金专户开户行：天津银行股份有限公司北京丰台支行**

法定代表人：	孙亮
地址：	北京市丰台区石榴庄西街 232 号京港城大厦一层

联系人：	夏添
联系电话：	010-63706651
传真：	010-63706787

**（九）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：	上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
总经理：	蔡建春
联系电话：	021-68808888
传真：	021-68807813

**（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

办公地址：	上海市浦东新区杨高南路 188 号
负责人：	聂燕
联系电话：	021-68606283
传真：	021-58754185

## 五、认购人承诺

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

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

## 六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，中信证券自营业务账户持有发行人股票 22,177 股。除上述情况外，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司与本公司聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）出具的《华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

### 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

经联合资信综合评定，本公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。经联合资信评定“华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）”信用级别为 AAA，该级别反映了偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）有无担保的情况下评级结论的差异说明

联合资信对发行人自身运营实力和偿债能力的综合评估，评定发行人的主体长期信用等级为 AA。发行人主体信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是公司信用等级的评估，可以等同于本期债券无担保情况下的信用等级。北京金融街资本运营中心为本期债券提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保之后，经联合资信综合评定，本期债券的信用等级为 AAA。北京金融街资本运营中心作为北京市西城区重要的国有资产运营主体，资本实力和担保实力较强，其提供的担保有效提升了本期债券的信用水平。评级结果表明，本期债券的偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （三）评级报告的内容摘要

联合资信对华远地产的评级反映了公司作为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“西城区国资委”）旗下主要房地产业务运营主体之一，具有丰富的房地产开发经验以及良好的品牌影响力，近年签约销售金额持续增长。同时，联合资信也关注到房地产行业持续调控、公司债务负担较重、在建支出压力较大、补库存需求较大、三条红线指标均超标，未来融资空间有限等因素对其信用水平产生的不利影响。

公司经营活动现金流量和 EBITDA 对本期债券覆盖程度较高。

未来，随着公司在售项目实现销售以及在建项目逐步竣工，公司收入规模和盈利能力有望保持稳定。联合资信对公司的评级展望为“稳定”。

本期债券由北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。资本运营中心作为北京市西城区重要的国有资本运营主体，品牌知名度较高，房地产项目区位优势明显，在金融街拓展区的土地一级开发和基础设施建设领域具有垄断优势，其担保显著提升了本期债券偿付的安全性。

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

#### 1、正面

（1）股东背景较强，支持力度较大。公司控股股东为北京市华远集团有限公司，实际控制人为西城区国资委，股东背景较强。公司在资金流动性方面持续获得股东的支持。

（2）近年签约销售金额持续增长。公司近年签约销售面积和销售金额持续增长，为未来结转收入和利润的增长提供了基础。

（3）担保方实力较强。担保方资本运营中心作为北京市西城区国资委下属的国有资本运营企业，持续获得西城区国资委在资本金注入、股权划转及政府补助等方面的支持，并建立了较强的品牌影响力，其担保显著提升了本期债券偿付的安全性。

## 2、关注

（1）房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄。在此背景下，公司仍处于战略扩张期，加大其经营风险。

（2）布局区域房地市场景气度一般。2018—2020 年，公司在天津、重庆、银川和河北拿地较多，以上区域房地市场景气度一般，未来可能有一定去化压力。

（3）公司土地储备体量较少，销售回款率低。从近年开工力度来看，公司目前土地储备较少，存在补库存需求；2018-2020 年，公司销售面积和销售金额持续增长，但回款率一直处于较低水平。

（4）在建项目支出压力较大。截至 2020 年底，公司在建项目尚需投资 241.61 亿元，未来有较大资本支出压力。

（5）债务负担较重，偿债能力指标表现较弱，短期债务和非标融资占比较高。公司近年面临战略转型，加快发展，拿地力度较大，导致债务负担较重，短期债务和非标融资占比较高，大部分债务将于两年内到期，长期和短期偿债能力指标表现均较弱。目前公司三条红线均超标，未来融资空间有限。

### （四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年华远地产股份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。

华远地产股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。华远地产股份有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对华远地产股份有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的重大事项，华远地产股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注华远地产股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，如发现华远地产股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对华远地产股份有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如华远地产股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对华远地产股份有限公司或本次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合资信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联合资信网站、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华远地产股份有限公司、监管部门等。

### 三、发行人历史信用评级情况

#### （一）发行人历史主体信用评级情况

报告期内，发行人历史主体信用评级情况如下：

发行人报告期历史主体信用评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2021-03-12	AA	稳定	维持	联合资信
2021-01-15	AA	稳定	首次	联合资信
2020-06-29	AA	稳定	维持	中诚信国际
2020-06-18	AA	稳定	维持	中诚信国际
2020-03-04	AA	稳定	维持	中诚信国际
2019-06-21	AA	稳定	维持	中诚信证评
2019-05-23	AA	稳定	维持	中诚信国际
2019-03-15	AA	稳定	维持	中诚信国际
2018-08-03	AA	稳定	维持	中诚信国际
2018-07-04	AA	稳定	维持	中诚信国际
2018-06-08	AA	稳定	维持	中诚信证评
2017-11-01	AA	稳定	维持	中诚信国际
2017-09-28	AA	稳定	首次	中诚信国际
2017-06-19	AA	稳定	维持	中诚信证评

## （二）评级差异

经联合资信综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA。本次主体信用评级结果与报告期内历史主体评级情况不存在差异。

## 四、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要金融机构的授信情况

发行人在各家商业银行信用评级较高，得到了多家银行的授信。截至 2020 年末，发行人在各家金融机构授信总额为 231.76 亿元，其中已使用额度 197.14 亿元，未使用授信额度 34.62 亿元，具体情况如下：

单位：万元

金融机构名称	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
中国银行天津津南支行	59,000.00	57,800.00	1,200.00
东亚银行北京分行	60,000.00	60,000.00	-
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	71,000.00	71,000.00	-
中国建设银行股份有限公司佛山市分行	79,000.00	79,000.00	-
北京银行北辰支行	240,000.00	200,000.00	40,000.00
交通银行天津分行	90,000.00	70,000.00	20,000.00
中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	70,000.00	70,000.00	-
中国银行广州荔湾支行营业部	95,000.00	90,392.57	4,607.44
建设银行长沙河西支行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
工行重庆分行	90,000.00	81,000.00	9,000.00
江苏银行北京亦庄支行	100,000.00	100,000.00	-
广发银行北京分行	126,600.00	126,600.00	-
兴业银行石家庄分行	85,000.00	75,000.00	10,000.00
中国建设银行重庆沙坪坝支行	55,000.00	51,720.00	3,280.00
渤海国际信托	80,000.00	60,000.00	20,000.00
光大银行银川分行营业部	53,000.00	40,000.00	13,000.00
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	55,000.00	43,856.21	11,143.79
昆仑银行股份有限公司	200,000.00	200,000.00	-

平安银行长沙分行	70,000.00	70,000.00	-
建设银行长沙河西支行	19,000.00	19,000.00	-
中保投资有限责任公司	100,000.00	80,000.00	20,000.00
民生银行广州分行	160,000.00	62,000.00	98,000.00
中信信托	230,000.00	154,000.00	76,000.00
浙商银行北京分行	50,000.00	50,000.00	-
厦门国际银行	30,000.00	30,000.00	-
<b>合计</b>	<b>2,317,600.00</b>	<b>1,971,368.78</b>	<b>346,231.23</b>

(二) 最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人在最近三年与主要客户发生的业务往来中，未曾有严重违约情况。

(三) 最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

1、最近三年，发行人发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至 2020 年末，发行人发行的债券、其他债务融资工具如下：

单位：亿元

债务简称	起息日	到期日	债券期限	债券规模	余额	偿还情况
18 华远地产 CP001	2018.11.27	2019.11.27	1 年	15.00	0.00	按期兑付兑息
华远地产 11% N2021	2018.11.16	2021.11.16	2+1 年	2.00USD	1.3275USD <sup>1</sup>	按期付息
18 华远 01	2018.12.14	2021.12.14	2+1 年	15.00	15.00	按期付息
19 华远 01	2019.01.25	2022.01.25	2+1 年	15.00	15.00	按期付息
19 华远 02	2019.03.25	2022.03.25	2+1 年	10.00	10.00	按期付息
华远地产 8.5%N2021	2019.03.27	2021.09.27	2.5 年	3.00USD	3.00USD	按期付息
19 华远地产 CP001	2019.03.27	2020.03.26	1 年	5.00	0.00	按期兑付兑息
19 华远 03	2019.06.06	2022.06.06	2+1 年	10.00	10.00	按期付息
19 华远地产 SCP001	2019.10.28	2020.07.24	0.7377 年	10.00	0.00	按期兑付兑息
19 华远地产 SCP002	2019.11.11	2020.08.07	0.7377 年	5.00	0.00	按期兑付兑息
20 华远地产 SCP001	2020.03.06	2020.09.02	0.4932 年	5.00	0.00	按期兑付兑息
20 华远 01	2020.04.03	2023.04.03	1+1+1 年	11.00	11.00	按期付息

<sup>1</sup>注 3：截至 2020 年 12 月 31 日，华远地产 11% N2021 债券余额为 1.3275 亿美元。截至募集说明书出具日，该笔债券已回售 10,235 万美元，该笔债券余额为 9,765 万美元。

20 华远 02	2020.04.03	2023.04.03	2+1 年	3.00	3.00	按付息
20 华远地产 MTN001	2020.07.22	2022.07.22	2 年	10.00	10.00	-
华远盈都商业 A	2017.01.24	2035.02.14	3+3+3+3+3+3 年	2.90	2.80517	按付息
华远盈都商业 B	2017.01.24	2035.02.14	3+3+3+3+3+3 年	4.36	4.36	按付息
华远盈都商业 C	2017.01.24	2035.02.14	3+3+3+3+3+3 年	0.10	0.10	按付息

2019 年 11 月 13 日，发行人获证监会“证监许可[2019]2032 号”核准，可公开发行不超过 18 亿元公司债券，并于 2020 年 4 月 3 日发行华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）（债券简称：20 华远 01，规模 11 亿元，期限 1+1+1 年）与华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）（债券简称：20 华远 02，规模 3 亿元，期限 2+1 年），共计 14 亿元，剩余 4 亿元未发行额度。根据发行人整体融资安排，发行人及前次公司债券主承销商中信证券股份有限公司承诺放弃该“证监许可[2019]2032 号”批文下的剩余 4 亿元额度。截至募集说明书签署日，20 华远 01 已兑付。

2021 年 1 月 28 日，发行人发行华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：21 华远 01，规模 15 亿元，期限 3 年），截至募集说明书签署日，“21 华远 01”债券余额为 15 亿元，尚未到兑付、兑息日期。2021 年 3 月 30 日，发行人发行华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：21 华远 02，规模 15 亿元，期限 3 年），截至募集说明书签署日，“21 华远 02”债券余额为 15 亿元，尚未到兑付、兑息日期。

截至募集说明书签署日，发行人不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

2、最近三年，发行人子公司发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况  
最近三年，发行人子公司未发行过债券或其他债务融资工具。

3、最近三年，发行人发行的公司债券募集资金使用情况及偿还情况

2018 年 12 月 14 日，发行人非公开发行规模为 15 亿元的“华远地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）”，简称“18 华远 01”，无担保，期限为 3 年期（附 2 年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权）。

2019 年 1 月 25 日，发行人非公开发行规模为 15 亿元的“华远地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）”，简称“19 华远 01”，无担保，期限为 3 年期（附 2 年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权）。

2019 年 3 月 25 日，发行人非公开发行规模为 10 亿元的“华远地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）”，简称“19 华远 02”，无担保，期限为 3 年期（附 2 年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权）。

2019 年 6 月 5 日，发行人非公开发行规模为 10 亿元的“华远地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）”，简称“19 华远 03”，无担保，期限为 3 年期（附 2 年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权）。

2020 年 4 月 1 日，发行人公开发行规模为 14 亿元的“华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）”，债券评级为 AA，无担保，其中品种一简称“20 华远 01”，期限为 3 年期（附第 1 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权、第 2 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权），品种二简称“20 华远 02”，期限为 3 年期（附第 2 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

截至募集说明书签署日，发行人发行的公司债券募集资金使用情况及偿还情况如下：

单位：亿元、年

债券简称	发行规模	存续规模	票面利率	期限	发行时约定的募集资金用途	募集资金实际用途	是否一致
18华远01	15.00	0.00	7.50%	2+1	偿还公司债券	已按募集资金约定用途使用	是
19华远01	15.00	0.00	6.65%	2+1	偿还公司债券	已按募集资金约定用途	是

						使用	
19华远02	10.00	0.00	6.50%	2+1	偿还公司债券	已按募集资金约定用途使用	是
19华远03	10.00	10.00	6.00%	2+1	偿还公司债券	已按募集资金约定用途使用	是
20华远01	11.00	0.00	4.80%	1+1+1	偿还公司债券	已按募集资金约定用途使用	是
20华远02	3.00	3.00	5.50%	2+1	偿还公司债券	已按募集资金约定用途使用	是
21华远01	15.00	15.00	4.50%	3	偿还公司债券	已按募集资金约定用途使用	是
21华远02	15.00	15.00	4.40%	3	偿还公司债券	已按募集资金约定用途使用	是

(1) “18 华远 01”、“19 华远 01”、“19 华远 02”、“19 华远 03” 募集资金使用情况

2018 年 9 月 3 日，发行人获得上海证券交易所出具的无异议函（上证函【2018】929 号），获准在中国境内向合格投资者非公开发行面值总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券，发行人拟将本次债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款。

2018 年 12 月 14 日、2019 年 1 月 25 日、2019 年 3 月 25 日、2019 年 6 月 5 日，发行人分别非公开发行规模为 15 亿元、15 亿元、10 亿元、10 亿元的“18 华远 01”、“19 华远 01”、“19 华远 02”、“19 华远 03” 公司债券，分别用于偿还到期的“15 华远债”、“16 华远 01”、“16 华远 02”、“16 华远 03” 到期的债券本金。

截至募集说明书签署日，“18 华远 01”、“19 华远 01”、“19 华远 02”、“19 华远 03” 的募集资金已使用完毕，募集资金扣除发行费用后均用于偿还已

发行公司债券到期的本金，募集资金均按照募集说明书的约定用途进行正常使用，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

#### （2）“20 华远 01”、“20 华远 02”募集资金使用情况

2019 年 4 月 23 日，发行人经中国证监会“证监许可[2019]2032 号”文核准，在中国境内向合格投资者公开发行不超过 18 亿元的公司债券，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还发行人到期的公司债券。

2020 年 4 月 1 日，公司公开发行规模为 14 亿元的“20 华远 01”和“20 华远 02”，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期的“14 华远债”本金。

截至募集说明书签署日，“20 华远 01”和“20 华远 02”募集资金已使用完毕，募集资金扣除发行费用后均用于偿还“14 华远债”到期的本金，募集资金均按照募集说明书的约定用途进行正常使用，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

#### （3）“21 华远 01”、“21 华远 02”募集资金使用情况

2020 年 9 月 10 日，发行人经中国证监会“证监许可〔2020〕2204 号”文注册，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 64 亿元人民币公司债券，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还发行人回售或到期的公司债券。

2021 年 1 月 26 日、2021 年 3 月 29 日，发行人分别公开发行规模均为 15 亿元的“21 华远 01”、“21 华远 02”，募集资金扣除发行费用后分别用于置换已偿还“18 华远 01”、“19 华远 01”的自有资金。

截至募集说明书签署日，“21 华远 01”和“21 华远 02”募集资金已使用完毕，募集资金扣除发行费用后分别用于置换已偿还“18 华远 01”、“19 华远 01”的自有资金，募集资金均按照募集说明书的约定用途进行正常使用，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

#### 4、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券明细如下：

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	19 华远 03	2019.06.05	2021.06.06	2022.06.06	2+1	10.00	6.00	10.00
2	20 华远 02	2020.04.01	2022.04.03	2023.04.03	2+1	3.00	5.50	3.00
3	21 华远 01	2021.01.26	-	2024.01.28	3	15.00	4.50	15.00
4	21 华远 02	2021.03.29	-	2024.03.30	3	15.00	4.40	15.00
公司债券小计						<b>43.00</b>		<b>43.00</b>
6	20 华远地产 MTN001	2020.07.20	-	2022.07.22	2	10.00	6.48	10.00
债务融资工具小计						<b>10.00</b>		<b>10.00</b>
7	华远地产 8.5% N2021	2019.03.27	-	2021.09.27	2.5	3.00USD	8.50	3.00USD
8	华远地产 11% N2021	2018.11.16	2020.11.16	2021.11.16	2+1	2.00USD	11.00	0.9765USD
其他小计						<b>32.21</b>		<b>25.62</b>
合计						<b>85.21</b>		<b>78.62</b>

注：公司 2018 年 11 月 16 日发行 2 亿美元海外债，目前已回售 10,235 万美元，存续规模 9,765 万美元；2019 年 3 月 27 日发行 3 亿美元海外债，尚在存续期。上表中债券发行规模及余额合计为按照 2021 年 5 月 10 日汇率折合人民币数值（6.4425 人民币元/美元，数据来源：中国货币网）计算。

#### （四）主要财务指标

##### 发行人主要财务指标

主要财务指标	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.42	1.54	1.65
速动比率（倍）	0.31	0.29	0.49
资产负债率（%）	84.50	84.19	82.74
EBITDA 利息保障 倍数	0.39	0.68	0.96
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：上表 EBITDA 指标计算未包括资本化利息部分。若考虑资本化利息，发行人最近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.92、1.60 和 1.35。

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债

(3) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%

(4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

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

(6) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%

(7) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息支出×100%

## 第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

#### （一）本期债券的担保及授权情况

本期公司债券通过保证担保方式增信，由北京金融街资本运营中心（以下简称“资本运营中心”）提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。提供保证的范围包括本期债券本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

根据发行人提供的北京金融街资本运营中心内部决策文件，资本运营中心于 2021 年 5 月 18 日召开经理办公会，审议北京金融街资本运营中心为华远地产股份有限公司发行 31 亿元公司债券提供担保事项，同意为发行人拟发行的 31 亿元公司债券提供无限连带责任保证担保。本期债券处于此 31 亿元公司债券担保额度项下。

#### （二）担保人基本情况

##### 1、基本情况简介

公司名称：北京金融街资本运营中心

注册地址：北京市西城区宣武门内大街 6 号 4 层 6-58 室

法定代表人：程瑞琦

成立日期：1992 年 9 月 16 日

注册资本：2,717,250.628388 万人民币

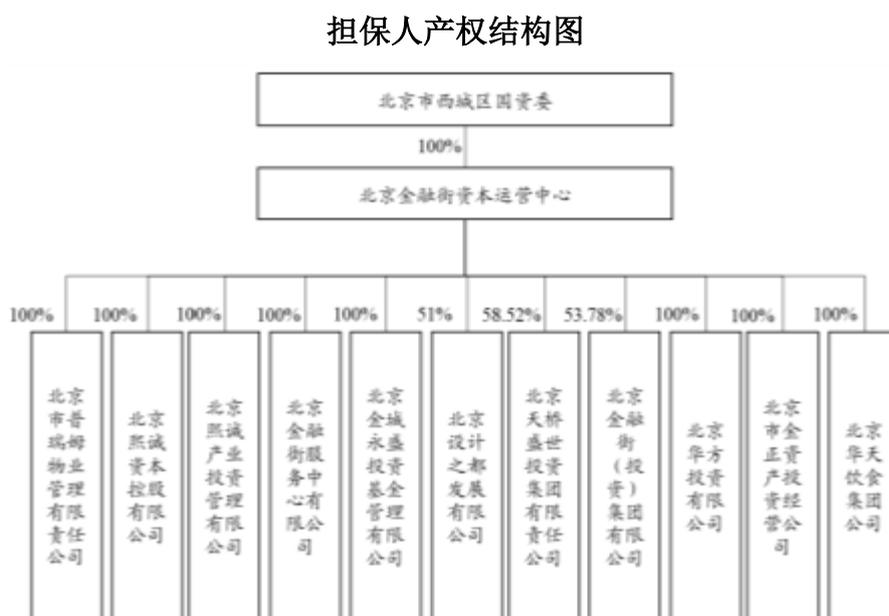
经营范围：以下仅限分支机构经营：住宿；零售卷烟；游泳池；西餐（含冷荤凉菜、含裱花蛋糕）、冷热饮、中餐（含冷荤凉菜）、中式糕点；销售饮料、酒；零售图书、期刊；体育运动项目经营；洗衣；酒店管理；会议服务；销售日用品、工艺品、文化用品、服装、珠宝首饰、鲜花、箱包；组织文化艺术交流活动（不含演出）；物业管理；出租办公用房；项目投资；投资管理；投资咨询；资产管理；经济信息咨询；西单商业区房地产开发经营、销售商品房；销售装饰

材料；金属材料加工；制冷设备安装；承办消费品市场；汽车租赁。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 2、担保人股权结构情况

北京金融街资本运营中心（以下简称“担保人”）为全民所有制企业，西城区国资委是担保人的唯一出资人，出资比例占发行人注册资本的 100%。

截至 2020 年末，担保人产权结构如下：



## 3、担保人业务情况

担保人是大型国有多元化投资企业，北京市西城区重要的国有资产运营主体，业务范围涵盖政府重点工程、房地产开发、金融、物业经营与管理、文化、教育、医疗健康等多领域。

2017 年担保人完成重大资产重组，将金融街集团和华方投资纳入合并报表范围，担保人的业务板块增加了金融街集团下属的房产开发与销售、物业经营与

管理板块，房产开发与销售成为担保人第一大业务板块。资产重组成功实施后，担保人营业收入大幅增长，业务更趋多元化，整体经营实力得到进一步提升。

担保人主营业务主要包括三大板块，分别为房产开发与销售、物业经营与管理、客房餐饮收入。

**房产开发板块：**担保人切实履行社会责任，稳步推进政府重点项目建设，主导建设北京金融街、西单商业区、德胜科技园、天桥演艺区等核心功能区建设；为区域公益事业贡献力量，积极响应国家政策，积极做好人口疏解，高标准建设保障房，促进改善文物保护工作和政府教育、扶贫帮困等方面公益事业发展。担保人通过房地产开发、产业聚集、城市功能的完善，促进经济发展，提升区域价值，打造中国商务地产领军品牌。

**物业经营与管理板块：**担保人物业经营业态包括酒店、商场、写字楼和公寓等，在一线城市核心区域拥有合计超过 120 万平方米物业。物业管理方面，金融街物业管理公司荣获多项国家和北京市授予的五星级物业服务称号，目前物业管理面积超过 1,300 万平方米。担保人依托资源优势，发展独具特色的文旅产业，重点打造重庆磁器口巴蜀文化特色街区、广东惠州海滨旅游度假区、北京慕田峪长城旅游度假区和浙江湖州南浔香草产业园。

2018-2020 年度，担保人营业收入构成情况如下表所示：

单位：亿元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房产开发与销售	159.82	54.29	233.33	58.04	224.58	59.20
物业经营与管理	29.08	9.88	38.94	9.69	36.94	9.74
客房餐饮	9.34	3.17	10.09	2.51	10.00	2.64
其他	96.16	32.66	119.66	29.76	107.82	28.42
<b>合计</b>	<b>294.40</b>	<b>100.00</b>	<b>402.02</b>	<b>100.00</b>	<b>379.34</b>	<b>100.00</b>

#### 4、担保人财务情况

担保人是大型国有多元化投资企业，北京市西城区重要的国有资产运营主体，业务范围涵盖政府重点工程、房地产开发、金融、物业经营与管理、文化、教育、医疗健康等多领域。

担保人 2018 年度的财务报告已由天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的天健审〔2019〕1-459 号审计报告。担保人 2019 年度的财务报告已由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的致同审字（2020）第 110ZA7803 号审计报告。担保人 2020 年度的财务报告已由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的致同审字（2021）第 110A015323 号审计报告。

根据上述的 2018 年度、2019 年度及 2020 年度审计报告，担保人的主要财务数据及财务指标（合并口径）如下表：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产总额（亿元）	2,938.23	2,783.53	2,620.76
负债总额（亿元）	2,050.50	1,927.17	1,801.66
所有者权益（亿元）	887.73	856.36	819.1
资产负债率（合并报表，%）	69.79	69.23	68.75
流动比率	2.06	2.15	2.08
速动比率	0.94	0.94	0.73
营业收入（亿元）	294.41	402.02	379.34
营业利润（亿元）	57.73	63.79	59.97
利润总额（亿元）	59.06	63.42	61.82
净利润（亿元）	38.25	43.07	40.63
净资产收益率（%）	4.55	2.24	2.89
EBITDA 利息保障倍数	3.22	3.34	3.90

注：上述财务指标计算，部分数据未进行年化，计算方法如下：

- （1）资产负债率=负债总计/资产总计\*100%
- （2）流动比率=流动资产/流动负债
- （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （4）净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额\*100%
- （5）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

## 5、担保人资信情况

资本运营中心资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的业务关系，具有较强的间接融资能力，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。截至 2020 年末，资本运营中心共获得主要合作银行的授信额度 1,208.50 亿元，

其中已使用授信额度 375.00 亿元，未使用授信额度 833.50 亿元。经联合资信评估有限公司综合评定，资本运营中心主体信用等级维持 AAA，评级展望为稳定。

#### 6、担保人盈利能力与偿债能力分析

最近三年，担保人营业收入分别为 379.34 亿元、402.02 亿元和 294.41 亿元。房地产开发是担保方收入的主要构成，2018-2020 年房地产开发收入分别为 224.58 亿元、233.33 亿元、195.82 亿元，占营业收入比重分别为 59.20%、58.04% 和 54.29%。近三年，担保人净利润分别为 40.63 亿元、43.07 亿元与 38.25 亿元。总体来看，担保人营业收入与净利润呈波动上升，且处于较高水平，盈利能力较强。

从主要偿债能力指标来看，最近三年，担保人的流动比率分别为 2.08、2.15 和 2.06；担保人的速动比率分别为 0.73、0.94 和 0.94，总体呈现波动上升趋势，最近一年的流动比率和速动比率均有所上升。担保人保持着较高的流动性水平，速动比率相对较低是因为行业特性，存货占比较大所致。

最近三年，担保人的 EBITDA 分别为 88.57 亿元、96.88 亿元和 96.60 亿元；对应的 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.90、3.34 和 3.22。公司的息税折旧及摊销前利润可覆盖公司的利息支出，可保障公司有较高的偿债能力。

最近三年，担保人的资产负债率分别为 68.75%、69.23% 和 69.79%，略有上升，符合担保人房地产业务的特点，负债率水平属于行业正常水平。

综合考虑西城区国资委对于担保人的资本金注入方面的支持和担保人良好的经营情况，担保人整体盈利能力及偿债能力较强。

#### 7、累计对外担保余额及占净资产的比例

截至 2020 年末，北京金融街资本运营中心对外担保余额为 15.54 亿元，占其净资产比例为 1.75%。担保人截至 2020 年末的主要对外担保情况如下：

担保人	担保对象	担保金额（万元）	担保起始日	担保类型
金融街控股股份有限公司	重庆科世金置业有限公司	17,160.00	2020 年 8 月 4 日	贷款
金融街控股股份有限公司	北京武夷房地产开发有限公司	37,483.00	2020 年 6 月 20 日	贷款

担保人	担保对象	担保金额（万元）	担保起始日	担保类型
金融街控股股份有限公司	深圳融祺投资发展有限公司	36,000.00	2020 年 6 月 20 日	贷款
金融街控股股份有限公司	深圳融祺投资发展有限公司	12,600.00	2019 年 12 月 25 日	贷款
金融街控股股份有限公司	惠州融拓置业有限公司	30,897.00	2019 年 12 月 26 日	贷款
北京市金正资产投资经营公司	中鼎泰成（天津）融资租赁有限公司	11,240.24	2018 年 1 月 9 日	贷款
北京市金正资产投资经营公司	中鼎泰成（天津）融资租赁有限公司	10,000.00	2018 年 9 月 27 日	贷款

#### 8、担保人其他主要资产及其受限情况

资本运营中心业务涉及房地产开发与销售、物业经营与管理、客房餐饮收入三大板块。房地产开发与销售为资本运营中心主要经营业务。截至 2020 年末，资本运营中心归属于母公司所有者权益为 396.29 亿元，发行人归属于母公司所有者权益为 89.14 亿元，发行人归属于母公司所有者权益占资本运营中心归属于母公司所有者权益的 22.49%。截至 2020 年末，资本运营中心资产总额 2,938.23 亿元，发行人资产总额 616.37 亿元，发行人资产总额占资本运营中心资产总额的比例为 20.98%；2020 年度，资本运营中心营业收入 294.41 亿元，发行人营业收入 77.31 亿元，发行人营业收入占资本运营中心营业收入的比例为 26.26%。

截至 2020 年末，担保人共有一级子公司 12 家，情况如下表所示：

单位：%

序号	子公司名称	级次	企业类型	业务性质	持股比例	享有表决权比例
1	北京金融街（投资）集团有限公司	1	有限责任公司（国有控股）	商务服务	52.81	52.81
2	北京天桥盛世投资集团有	1	有限责任公司（国有	商务	99.76	99.76

序号	子公司名称	级次	企业类型	业务性质	持股比例	享有表决权比例
	有限责任公司		控股)	服务		
3	北京熙诚资本控股有限公司	1	有限责任公司(法人独资)	商务服务	100	100
4	北京市金正资产投资经营公司	1	全民所有制	商务服务	100	100
5	北京熙诚产业投资管理有限公司	1	有限责任公司(法人独资)	商务服务	100	100
6	北京华方投资有限公司	1	有限责任公司(法人独资)	商务服务	100	100
7	北京金融街服务中心有限公司	1	有限责任公司(法人独资)	商务服务	100	100
8	北京华天饮食集团公司	1	全民所有制	餐饮	100	100
9	北京设计之都发展有限公司	1	其他有限责任公司	商务服务	51	51
10	北京金城永盛投资基金管理有限公司	1	有限责任公司(法人独资)	商务服务	100	100
11	北京市普瑞姆物业管理有限责任公司	1	有限责任公司(法人独资)	房地产业	100	100
12	北京熙诚诚信管理咨询有限公司	1	有限责任公司(法人独资)	商务服务	51	51

截至 2020 年末，担保人受限资产 464.43 亿元，具体受限资产明细如下所示：

单位：元

受限的资产	账面价值	受限原因
F2、F4 项目部分土地使用权和房屋所有权	1,509,204,653.40	用于借款抵押
金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权	3,683,242,384.88	用于借款抵押
富凯大厦房屋建筑物所有权	57,855,733.45	用于借款抵押
A1 土地使用权和房屋所有权	602,802,106.32	用于借款抵押
A5 土地使用权和房屋所有权	6,912,403,152.04	用于借款抵押
C3 土地使用权和房屋所有权	201,559,920.92	用于借款抵押
E2 土地使用权和房屋所有权	632,831,555.73	用于借款抵押
津塔写字楼 461 套产权	2,330,068,113.39	用于借款抵押
惠州部分土地使用权及在建工程	15,481,522.50	用于借款抵押
金融街海伦中心项目	4,580,442,384.63	用于借款抵押
金融街 融府(周庄子项目)	1,048,726,999.92	用于借款抵押
金融街 金悦府(廊坊)土地使用权	2,416,842,108.38	用于借款抵押
金融街 融御(成都春熙路)	470,666,853.32	用于借款抵押

受限的资产	账面价值	受限原因
金融街 金悦府(新津金悦府项目)	1,026,035,926.50	用于借款抵押
颐璟春秋(黄村 0702 地块)	1,260,954,889.95	用于借款抵押
天津瑞吉酒店物业产权	744,750,852.46	用于借款抵押
金融街 御宾府土地使用权	806,815,394.71	用于借款抵押
丽思卡尔顿酒店（控股部分产权 110102 218001 GB00001 F19040003 等 4 套房）	91,822,474.62	用于借款抵押
丽思卡尔顿酒店的坐落（西城区金城坊东街 1 号楼）	438,227,714.14	用于借款抵押
融兴全部土地使用权及融悦景苑 89 号楼 1,631.34 平米在建建筑物	3,639,335,882.43	用于借款抵押
苏州融拓 13#地块土地使用权	1,062,111,041.42	用于借款抵押
苏州融拓 14#地块土地使用权	1,055,758,379.31	用于借款抵押
金融街 金悦融庭(常熟市 2018A--010 地块住宅用房项目)土地使用权	1,423,054,212.38	用于借款抵押
无锡鸿山项目土地使用权	962,362,519.59	用于借款抵押
无锡梅村项目土地使用权	932,196,911.60	用于借款抵押
上海崇明项目（06A-01A 地块）土地使用权	1,138,939,654.70	用于借款抵押
上海崇明项目（05A-01A 地块）土地使用权	1,038,015,054.42	用于借款抵押
苏州市苏地 2019-WG-14 号地块土地使用权	3,206,622,525.40	用于借款抵押
金融街融御滨江（临江大道 9 号鄂（2018）武汉市武昌区不动产权第 0024260 号土地使用权）	818,940,000.00	用于借款抵押
金融街 金悦府（文化大道项目）在建工程	259,089,600.00	用于借款抵押
重庆礼嘉项目部分土地使用权	758,028,374.53	用于借款抵押
慕田峪长城山庄不动产权	304,552.34	用于借款抵押
慕田峪缆车公司 80%股权	8,000,000.00	用于借款质押
湖北当代盛景投资有限公司 80%股权	480,000,000.00	用于借款质押
固定资产	2,246,086.22	最高额抵押担保
投资性房地产	51,563,321.17	抵押借款
保函保证金	100,000,000.00	履约保函保证金

受限的资产	账面价值	受限原因
按揭保证金	11,985,158.30	按揭贷款连带保证
存放中央银行法定准备金	387,648,381.64	法定准备金
注册资本及利息	51,888,022.39	托管冻结
金融街物业公司受限存款	33,994,246.19	物业管理项目代管款项
货币资金	189,423,673.16	上海黄金交易所交易保证金
货币资金	1,007,181.35	履约保证金
货币资金	10,000.00	中国工商银行电子商务平台保证金
货币资金	40,000.00	旅游保证金

## （二）担保函的主要内容

### 第一条 被担保的债券种类、数额及期限

本期债券为被担保债券，发行总额不超过人民币叁拾壹亿元（含叁拾壹亿元），发行期限不超过三年（含三年），可一次或分期发行。本期债券的具体发行规模、期限、品种由发行人编制的《募集说明书》规定，但总额度不超过人民币叁拾壹亿元（含叁拾壹亿元），发行期限不超过三年（含三年）。

### 第二条 债券的到期日

本担保函项下的债券到期日由《募集说明书》具体规定，为被担保债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照被担保债券的相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

### 第三条 保证方式的方式及费用

担保人承担保证的方式为全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。

发行人向担保人支付担保服务费以本期债券发行本金为基数，担保服务费计算及支付方式为：

年担保费率为 0.5%，担保费一次性支付。

### 第四条 保证责任的承担

在本担保函项下的债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付债券利息和/或本金，担保人应承担担保责任，将兑付资金划入债券登记结算机构指定的兑付

付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

#### 第五条 保证范围

担保人保证的范围包括本期债券本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

#### 第六条 保证期间

若本期债券为分期发行，担保人承担保证责任的期间为本期债券发行首日至本期债券到期日后六个月止。若本期债券为分期发行，担保人就各期债券承担保证责任的期间分别计算，分别为各期债券的发行首日至各期债券到期日后六个月止。

本期债券合法持有人、本期债券受托管理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

#### 第七条 财务信息披露

本期债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督，担保人应当按照有关监管规定的要求定期提供会计报表等财务信息。

#### 第八条 债券的转让或出质

本期债券持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的，担保人按照本担保函的规定继续承担保证责任。

#### 第九条 主债权的变更

在本期债券发行后，经有关主管部门批准和债券持有人会议审议通过，本期债券的发行条款（包括利率、期限、还本付息方式等）发生变更时，不需另行经过担保人同意（但无论在任何情况下，本期债券的发行总额不得超过人民币叁拾壹亿元（含叁拾壹亿元），发行期限不超过三年（含三年）），担保人继续承担

本担保函项下的保证责任（担保人对变更后的主债权继续按照本担保函相关约定承担担保义务和责任）。

#### 第十条 担保函的生效和失效

担保人签署本担保函已取得了主管部门、董事会、股东等必要有权机构的批准和授权，担保人不得以未获得批准或授权为由主张本担保函无效或可撤销。本担保函自担保人法定代表人（或授权代表人）签字或签章并加盖担保人公章之日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

#### 第十一条 法律适用及争议解决

本担保函适用中华人民共和国法律（在本担保函项下，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）。因本担保函发生争议协商解决不成时，应向担保人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### （三）增信措施失效时的主要补救措施

本期债券为被担保公司债券。在保证期间内，如债券发行人不能在募集说明书规定的期限内按约定偿付本期债券本金和/或利息，担保人应主动承担连带保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券受托管理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。债券受托管理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。担保人保证在接到债券持有人或债券受托管理人的书面索赔通知之日起在债券持有人或债券受托管理人可接受的时间内向债券持有人清偿相关款项，若担保人未能在债券持有人或债券受托管理人可接受的时间内清偿相关款项，则该增信措施失效。《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》对担保事项的持续监督进行了相应约定，如果增信措施失效，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

### （四）债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

根据《债券受托管理协议》，发行人应当配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时，

及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据债券受托管理协议采取必要的措施。债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的落实情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

1、就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

2、每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3、调取发行人、保证人银行征信记录；

4、对发行人和保证人进行现场检查；

5、约见发行人或者保证人进行谈话。

发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

根据《债券持有人会议规则》规定，在保证人发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响时，应召开债券持有人会议。详情请参见募集说明书“第八节 债券持有人会议”以及“第九节 债券受托管理人”。

## 二、偿债计划

### （一）利息的支付

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期内每年的 6 月 11 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

## （二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的本金兑付日为 2024 年 6 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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

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

## 三、偿债资金来源

发行人主营业务产生的现金流量是按时偿还本期债券本息的主要还款来源。近几年发行人财务状况表现良好，具有较强的偿债能力。2018-2020 年度，发行人营业收入分别为 683,135.58 万元、742,175.03 万元和 773,070.17 万元，实现净利润分别为 73,496.38 万元、70,968.82 万元和 27,983.88 万元。同期，发行人经营活动现金流净额分别为-310,158.89 万元、-425,462.35 万元和 631,448.94 万元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

## 四、偿债应急保障方案

### 1、货币资金保障

截至 2018-2020 年末，公司货币资金分别为 1,007,561.39 万元、707,610.26 万元和 756,988.54 万元，占总资产的比例分别为 20.29%、12.10%和 12.28%，可以对公司偿债提供有效保障。

### 2、部分流动资产变现能力较强

发行人可变现流动资产主要为其他应收款、存货等。截至 2018-2020 年末，公司流动资产合计分别为 4,533,426.91 万元、5,282,367.04 万元和 5,682,698.10 万元，占总资产的比例分别为 91.28%、90.33%和 92.20%，对公司偿债提供了有力的保障。

### 3、授信渠道畅通的授信

发行人在各家商业银行信用评级较高，得到了多家银行的授信。截至 2020 年末，发行人金融机构授信总额为 231.76 亿元，其中已使用授信额度 197.14 亿元，未使用授信余额 34.23 亿元。各银行为发行人提供了授信额度支持，发行人在保持合理的资产负债结构前提下，银行借款可以作为发行人在突发情况下偿还公司债券本息的应急保障。

### 4、控股股东的支持

发行人控股股东华远集团为北京市西城区国资委全资控股的国有企业，其融资能力较强，如果出现特殊情况，发行人资金周转出现困难，部分到期债券出现偿债困难，华远集团将成为发行人偿债的有力保证。

### 5、其他融资渠道丰富

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

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

中文名称：	华远地产股份有限公司
英文名称：	HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD
法定代表人：	王乐斌
成立日期：	1992 年 2 月 8 日
注册资本：	人民币 2,346,100,874.00 元
实缴资本：	人民币 2,346,100,874.00 元
注册地址：	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼
办公地址：	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼
邮政编码：	100044
信息披露事务负责人：	张全亮
信息披露联络人	张全亮
联系电话：	010-68036966
传真：	010-68058896
所属行业：	房地产
经营范围	房地产开发、销售商品房；施工总承包、专业承包；物业管理；老旧城区危房成片改造；土地开发；出租办公用房；出租商业用房；销售建筑材料、机械电器设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化

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

## 二、发行人设立及股本变化情况

### （一）发行人历史沿革

#### 1、公司设立情况

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

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

#### 2、首次公开发行 A 股并上市

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

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

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

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

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

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

本次转增完成后，公司的股本情况如下：

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

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

#### 4、1998 年配股，总股本增至 18,400 万股

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

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

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

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

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

#### 6、1999 年至 2001 年股权转让

（1）1999 年股权转让，第一大股东变更为湖北省国际信托有限公司

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

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

（2）2000 年股权转让，第一大股东变更为名流投资集团有限公司

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

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

（3）2001 年股权转让

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

2001 年 3 月，湖北省国际信托投资公司持有的幸福实业 18,300,000 股股份全部被司法拍卖。至此，湖北省国际信托投资公司不再持有幸福实业股份。

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

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

#### 7、2007 年股权转让，第一大股东变更名为流置业

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

#### 8、2008 年股权分置改革及重大资产重组

##### （1）股权分置改革

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

重大资产重组及原北京华远五位股东（即华远集团、华远浩利、首创阳光、京泰投资和华远旅游）代公司非流通股股东向流通股股东送股，即在股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东以减资后所持流通股股份数量为基础，每 10 股流通股将获送 15 股股份，送股完成后，流通股股东所持流通股股份数量为 7,820 万股，与减资前流通股股东所持流通股股份数量一致。

## （2）重大资产重组

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

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

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

3) 幸福实业以新增股份换股吸收合并原北京华远

幸福实业新增 65,300.9126 万股股份换股吸收合并原北京华远。本次合并的基准日为 2006 年 10 月 31 日，幸福实业股份的换股价格以其股票截至 2006 年 10 月 23 日的 20 个交易日收盘价之算术平均值为基准，确定为 3.88 元/股；原北京华远股份的换股价格，以北京中恒信德威评估有限责任公司出具的《北京市华远地产股份有限公司资产评估报告书》（中恒信德威评报字[2007]第 139 号）的评估结论为依据，参考光大证券股份有限公司出具的《北京市华远地产股份有限公司之估值报告书》以及房地产行业上市公司的股票市场价格水平，在充分保护流通股股东利益的前提下，经充分协商确定为 5.06 元/股。幸福实业与原北京华远的换股比例确定为 1:0.767。

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

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

上述股权分置改革及重大资产重组完成后，幸福实业的总股本由 312,800,000 股变更为 778,129,126 股，注册资本 778,129,126 元。按照重大资产重组暨股权分置改革相关方案，全体非流通股东以每 1 股减为 0.4 股的方式减少所持股份，由于幸福实业股东北京新财基业投资顾问有限公司和华夏证券有限公司所持有的

部分股份处于冻结状态无法减持，华远集团代为缩减共计 5,137,878 股股份，因此华远集团持有重组后幸福实业 357,336,152 股股份，占重组后幸福实业总股本的 45.92%，成为控股股东。

股权分置改革及重大资产重组情况完成后，幸福实业的股本情况如下：

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

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

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

#### 9、2009 年利润分配，总股本增至 972,661,408 股

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

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

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

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

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

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

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

#### 13、变更注册地址

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

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

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

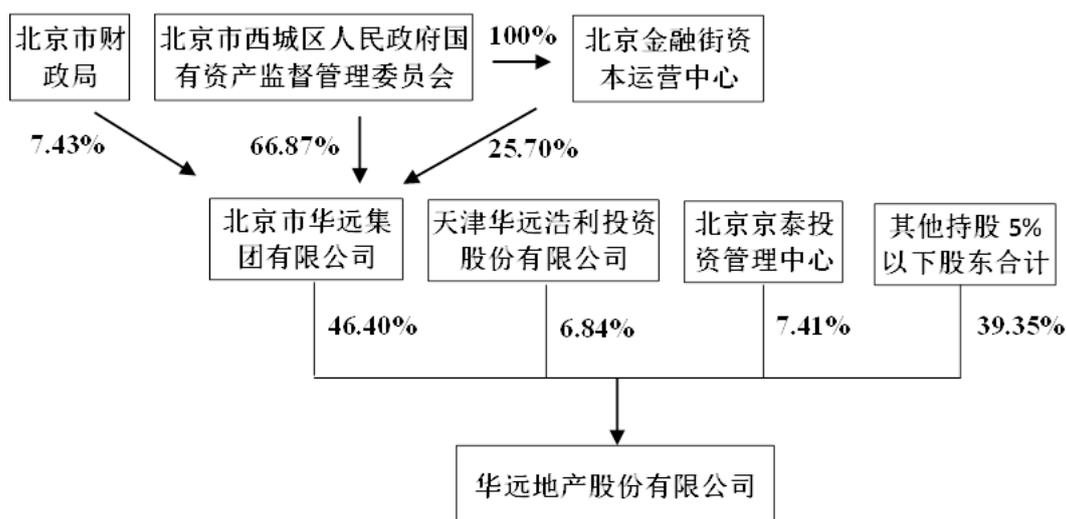
截至 2020 年末，发行人股本未再发生变化。

### （二）股权结构图

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人股权结构图如下：

#### 发行人股权结构图<sup>2</sup>

<sup>2</sup>注：根据国务院国有资产监督管理委员会 2020 年 12 月 30 日颁发的《国家出资企业产权登记证》，发行人控股股东北京市华远集团有限公司的注册资本变更为 184,622.0835 万元，其中西城区人民政府国有资产监督管理委员会的股权比例为 66.87%，北京金融街资本运营中心的股权比例为 25.70%，北京市财政局的股权比例为 7.43%。上述工商变更登记正在办理过程中。



### （三）发行人前十大股东持股情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人前十名股东情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量 (股)	质押或冻结情况	
				股份状态	数量 (股)
北京市华远集团有限公司	国有法人	46.40	1,088,584,808	质押	525,000,000
北京京泰投资管理中心	国有法人	7.41	173,771,000	无	0
天津华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	6.84	160,449,031	无	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	2.30	53,985,230	无	0
南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	2.06	48,400,000	无	0
张素芬	境内自然人	0.72	16,800,000	无	0
李应生	境内自然人	0.50	11,641,873	无	0
廖国礼	境内自然人	0.48	11,195,471	无	0
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	境内非国有法人	0.45	10,541,644	无	0
上海针织漂染二厂	境内非国有法人	0.37	8,656,050	无	0
<b>合计</b>		<b>67.53</b>	<b>1,584,025,107</b>		<b>525,000,000</b>

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

#### （四）发行人最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年，公司未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

### 三、发行人对其他企业的重要权益投资情况

#### （一）发行人子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围内的子公司共 68 家，具体情况如下：

#### 截至2020年末发行人子公司情况

单位：%，万元

序号	公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	子公司级次	业务范围
1.	北京市华远置业有限公司	100.00	100.00	100,000.00	一级	房地产开发销售
2.	北京新威房地产开发有限责任公司	100.00	100.00	18,932.52	二级	房地产开发销售
3.	北京金秋莱太房地产开发有限公司	100.00	100.00	10,000.00	二级	房地产开发销售
4.	北京华和房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
5.	北京新通源远房地产开发有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	房地产开发销售
6.	北京新通致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	15,000.00	二级	房地产开发销售
7.	北京嘉华利远商业管理有限公司	100.00	100.00	200.00	二级	商业管理
8.	北京华远锦程投资管理有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	资产管理、投资管理
9.	北京馨悦致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
10.	北京尚居置业有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
11.	北京新都致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	19,608.00	二级	房地产开发销售
12.	北京上和致远房地产开发有限公司	50.00	51.00	20,000.00	二级	房地产开发销售
13.	北京新尚致远房地产开发有限	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销

序号	公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	子公司级次	业务范围
	公司					售
14.	北京心和致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
15.	北京上同致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
16.	北京新润致远房地产开发有限公司	80.00	80.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
17.	北京华瑞和酒店管理有限公司	51.00	51.00	1,000.00	三级	酒店管理
18.	北京华远浩景管理咨询有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	企业管理咨询
19.	北京誉和置业有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	房地产开发销售
20.	北京誉德置业有限公司	100.00	100.00	9,544.00	二级	房地产开发销售
21.	北京誉成置业有限公司	100.00	100.00	7,390.00	二级	房地产开发销售
22.	北京创想精英教育科技有限公司	100.00	100.00	522.00	三级	技术咨询
23.	承德博大庆远旅游开发有限公司	75.00	75.00	5,000.00	二级	旅游景区项目的开发、建设、管理
24.	张家口顺和致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
25.	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
26.	任丘市华睿立远房地产开发有限公司	51.00	51.00	4,500.00	二级	房地产开发销售
27.	石家庄全业房地产开发有限公司	80.00	80.00	10,000.00	三级	房地产开发销售
28.	石家庄铭朝房地产开发有限公司	80.00	80.00	10,000.00	四级	房地产开发销售
29.	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	53.00	53.00	37,735.85	二级	房地产开发销售
30.	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	100.00	100.00	53,000.00	二级	房地产开发销售
31.	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	51.00	51.00	60,784.31	二级	房地产开发销售
32.	胜华辰远（天津）房地产开发有限公司	100.00	100.00	3,000.00	二级	房地产开发销售
33.	华尚泽远（天津）房地产开发	100.00	100.00	3,000.00	三级	房地产开发销

序号	公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	子公司级次	业务范围
	有限公司					售
34.	天津利创房地产开发有限公司	50.00	50.00 (注 2)	6,000.00	三级	房地产开发销售
35.	西安万华房地产开发有限公司	100.00	100.00	35,638.00	二级	房地产开发销售
36.	西安鸿华房地产开发有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
37.	西安唐明宫置业有限公司	100.00	100.00	10,000.00	二级	房地产开发销售
38.	西安骏华房地产开发有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	房地产开发销售
39.	陕西杰诚置业有限责任公司	100.00	100.00	4,000.00	二级	房地产开发销售
40.	西安泽华房地产开发有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
41.	西安曲江唐瑞置业有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
42.	银川志华房地产开发有限公司	100.00	100.00	1,000.00	二级	房地产开发销售
43.	银川君华房地产开发有限公司	60.00	60.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
44.	银川创华房地产开发有限公司	60.00	60.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
45.	宁夏海雅置业有限公司	100.00	100.00	14,300.00	二级	房地产开发销售
46.	长沙人韵投资有限公司	100.00	100.00	10,600.00	二级	房地产开发销售
47.	长沙地韵投资有限公司	100.00	100.00	15,400.00	二级	房地产开发销售
48.	长沙橘韵投资有限公司	100.00	100.00	28,500.00	二级	房地产开发销售
49.	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	50.00	51.00	5,000.00	三级	房地产开发销售
50.	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	50.00	51.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
51.	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
52.	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售

序号	公司名称	持股比例	表决权比例	注册资本	子公司级次	业务范围
53.	长沙航立实业有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房屋装饰、酒店管理
54.	长沙隆锦致远房地产开发有限公司	50.00	50.00	10,000.00	二级	房屋装饰、酒店
55.	上海誉力置业有限公司	100.00	100.00	40,000.00	二级	房地产开发销售
56.	华远有限公司（BVI）	100.00	100.00	645 万美元	二级	投资管理
57.	香港誉力置业有限公司	100.00	100.00	10,000 港元	三级	投资管理
58.	广州上和拓远置业有限公司	100.00	100.00	2,000.00	二级	房地产开发销售
59.	广州高雅房地产开发有限公司	100.00	100.00	3,000.00	二级	房地产开发销售
60.	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	100.00	100.00	10,000.00	二级	房地产开发销售
61.	重庆筑华房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
62.	重庆华远皓华房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
63.	佛山市华信致远房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
64.	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	33.00	33.00 (注 2)	3,030.00	二级	房地产开发销售
65.	华远国际有限公司（BVI）	100.00	100.00	1 港币	三级	投资管理
66.	西安乾坤湾置业有限公司	70.00	70.00	1,000.00	二级	房地产开发销售
67.	长沙航开房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售
68.	长沙航麒房地产开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	二级	房地产开发销售

注 1：北京华瑞城会所管理有限公司于 2019 年 12 月注销，注销前发行人间接持股 51.00%；长沙嘉华昌远商业管理有限公司于 2019 年 12 月注销，注销前发行人间接持股 100.00%。

注 2：根据北京上和致远房地产开发有限公司《公司章程》的约定，股东会会议不按照股权比例行使表决权，北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）享有表决权的比例为 51%；根据长沙隆卓致远房地产开发有限公司及长沙隆宏致远房地产开发有限公司的《协议》约定，华远置业与湖南省碧桂园地产有限公司各持有上述两项目公司 50% 股权，华远置业与湖南碧桂园拥有上述两项目公司表决权均分别为 51%、49%；根据天津利创房地产开发有限公司的合作协议，华远置业的子公司菱华阳光（天津）房地产开发有限公司持股比例为 50%，公司董事会 5 名成员，菱华阳光（天津）房地产

开发有限公司派有 3 名成员，在董事会中占有多数表决权；根据佛山市高明区美玖房地产开发有限公司的合作协议，华远置业的持股比例为 33%，公司董事会会有 5 名成员，华远置业派有 3 名成员，在董事会中占有多数表决权。故上述五家公司由发行人控制。

注 3：根据发行人 2020 年 5 月 22 日发布的《关于转让全资下属公司股权及债权的公告》，华远置业、石家庄倾茂房地产开发有限公司（以下简称“倾茂地产”）经协商一致，拟就共同开发任丘市华睿立远房地产开发有限公司（以下简称“任丘华睿”）持有的任丘华北油田项目签署《石油海蓝城项目合作框架协议》，华远置业将其所持任丘华睿 39% 的股权及债权转让给倾茂地产，转让总价为 89,139.05 万元。本次交易完成后，任丘华睿的注册资本 4,500 万元不变，其中华远置业出资 2,745 万元，持股 61%；倾茂地产出资 1,755 万元，持股 39%。根据发行人 2021 年 4 月 17 日发布的《华远地产 2020 年年度报告》，2020 年 12 月 3 日，华远置业与北京康年方舟投资有限公司（以下简称“康年方舟”）签署《股权转让协议书》，华远置业将持有的任丘华睿 10% 股权转让予北京康年方舟，股权交易总价款为人民币 481.14 万元，于 2020 年 12 月 3 日完成工商变更登记。本次交易完成后，任丘华睿的注册资本 4,500 万元不变，华远置业持有 51% 股权，任丘华睿仍为华远置业的控股子公司，仍纳入公司合并报表范围。

公司主要下属子公司情况如下：

#### 1、北京市华远置业有限公司

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

截至 2020 年末，该公司总资产 2,525,680.78 万元，净资产 316,649.23 万元，2020 年实现营业收入 14,167.14 万元，净利润 52,967.80 万元。

#### 2、北京新润致远房地产开发有限公司

北京新润致远房地产开发有限公司成立于 2015 年 12 月，注册资本为 5,000 万元，发行人持有该公司 80.00% 的股权，拥有 80.00% 的表决权。北京新润致远房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批

准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，该公司总资产 685,881.79 万元，净资产 4,138.18 万元，2020 年实现营业收入 0 万元，净利润-74.98 万元。由于项目未竣备开业，仍有成本确认，因此出现亏损。

### 3、阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司

阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司成立于 2012 年 8 月，注册资本为 60,784.3137 万，发行人持有该公司 51.00%的股权，拥有 51.00%的表决权。阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发经营（取得许可证后经营）；自有房屋租赁；物业管理服务；房地产信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，该公司总资产 262,723.90 万元，净资产 52,987.62 万元，2020 年实现营业收入 35.55 万元，净利润-19,101.19 万元。由于项目处于开发建设期，没有收入，导致亏损。

### 4、广州高雅房地产开发有限公司

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

截至 2020 年末，该公司总资产 459,825.17 万元，净资产 29,232.95 万元，2020 年实现营业收入 131,791.81 万元，净利润 28,211.46 万元。

### 5、石家庄华远尚隆房地产开发有限公司

石家庄华远尚隆房地产开发有限公司成立于 2019 年 5 月，注册资本为 37,735.85 万元，发行人持有该公司 53.00%的股权，拥有 53.00%表决权。石家庄华远尚隆房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；房屋销售；物业管理；

建筑材料、建筑装饰材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，该公司总资产 448,060.63 万元，净资产 36,006.36 万元，2020 年实现营业收入 0 万元，净利润-1,318.16 万元。由于项目处于开发建设期，没有收入，导致亏损。

#### 6、任丘市华睿立远房地产开发有限公司

任丘市华睿立远房地产开发有限公司成立于 2019 年 11 月，注册资本为 4,500 万元，发行人持有该公司 51% 的股权，拥有 51% 表决权。任丘市华睿立远房地产开发有限公司经营范围为房地产开发；自有房屋销售；物业管理；建筑工程装饰、装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产 458,633.94 万元，净资产 3,909.95 万元，2020 年实现营业收入 0 万元，净利润-479.91 万元。由于项目处于开发建设期，没有收入，导致亏损。

#### 7、石家庄铭朝房地产开发有限公司

石家庄铭朝房地产开发有限公司成立于 2018 年 11 月，注册本为 10,000 万元，发行人持有该公司 80% 的股权，拥有 80% 表决权。石家庄铭朝房地产开发有限公司经营范围为房地产开发与经营，房屋租赁，室内外装饰装修的设计与施工，电线电缆、五金交电、装饰材料、消防器材、钢材、陶瓷制品、卫浴洁具、供暖设备、玻璃制品、家具、办公用品的销售，企业形象策划，企业营销策划，企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产 231,928.38 万元，净资产 8,374.02 万元，2020 年实现营业收入 12.74 万元，净利润-916.97 万元。由于项目处于开发建设期，没有收入，导致亏损。

#### 8、长沙隆熙致远房地产开发有限公司

长沙隆熙致远房地产开发有限公司成立于 2016 年 12 月，注册资本为 5,000 万元，发行人持有该公司 100% 的股权，拥有 100% 表决权。长沙隆熙致远房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发经营；城市基础设施建设；物业管理；自有房地产经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产 323,816.88 万元，净资产 26,457.68 万元，2020 年实现营业收入 104,492.04 万元，净利润 27,190.90 万元。

#### 9、重庆筑华房地产开发有限公司

重庆筑华房地产开发有限公司成立于 2017 年 12 月，注册资本 5,000 万元，发行人持有该公司 100% 的股权，拥有 100% 表决权。重庆筑华房地产开发有限公司的经营范围为许可项目：房地产开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产信息咨询，物业管理，土地使用权租赁，柜台、摊位出租，房地产评估，住房租赁，非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产 292,577.98 万元，净资产 13,226.86 万元，2020 年实现营业收入 12,691.95 万元，净利润 199.80 万元。

#### 10、涿州盛丰和华房地产开发有限公司

涿州盛丰和华房地产开发有限公司成立于 2018 年 5 月，注册资本 5,000 万元，发行人持有该公司 100% 的股权，拥有 100% 表决权。涿州盛丰和华房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营（禁止新建：房地产开发经营中容积率小于 1.0（含）的住宅项目（文物保护区除外，但禁止建设独户独栋类房地产项目）；大套型住宅项目（指单套住房建筑面积超过 144 平方米的住宅项目）及机动车交易市场、建材城、家具城等大型商品投资项目禁止占用耕地，亦不得通过先行办理城市分批次农用地等形式变相占用耕地）；自有房地产经营活动中集中办公区（省政府相关部门认定的科技企业孵化器、众创空间和经中小企业工

作主管部门认定的集中办公区除外) )；物业管理服务；信息技术咨询服务；建筑工程装饰、装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产 329,142.06 万元，净资产 2,361.68 万元，2020 年实现营业收入 66.33 万元，净利润 1,793.48 万元。

## （二）发行人主要的合营、联营公司基本情况

截至 2020 年末，公司合营、联营公司情况如下所示：

### 发行人合营、联营公司情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
北京市圣瑞物业服务有 限公司	北京市	北京市	物业管理	-	20
北京嘉里华远房地产开 发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销 售	-	29
长沙海信广场实业有限 公司	长沙市	长沙市	批发及零售业	-	49
北京建华置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发销 售	-	5
北京兴佰君泰房地产开 发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销 售	-	21
北京北医医疗技术服务 有限公司	北京市	北京市	技术开发、技术 服务	-	30
天津金辉永华置业有限 公司	天津市	天津市	房地产开发销 售	-	26
华尚宏远（天津）房地 产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发销 售	-	50
佛山市骏隆房地产有限 公司	佛山市	佛山市	房地产开发销 售	-	25
天津兴泰聚成置业有限 公司	天津市	天津市	房地产开发销 售	-	20

公司主要合营、联营公司情况如下：

#### 1、北京兴佰君泰房地产开发有限公司

北京兴佰君泰房地产开发有限公司成立于 2015 年 2 月，注册资本为 9,000 万元，发行人持有该公司 21.00% 的股权。北京兴佰君泰房地产开发有限公司的

经营范围为房地产开发；电影放映；出版物零售；销售食品；餐饮服务；互联网信息服务；零售烟草；零售药品；美容美发；销售自行开发的商品房；货物进出口；技术进出口；代理进出口；出租商业用房；物业管理；机动车公共停车场管理；销售首饰、钟表眼镜、针纺织品、照相器材、箱包、玩具、体育用品、广播电视设备、乐器、家用电器、化妆品、卫生用品、工艺美术品、服装鞋帽、电子产品、厨房用具、家具、灯具、母婴用品、汽车、宠物食品、计算机、软件及辅助设备、安防产品、皮革制品、日用品、建筑材料、花卉、医疗器械（I）类、食用农产品、摄影器材、灯光音响设备、交通管理用金属标志、自动贩卖机；摄影扩印服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；会议服务；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告；包装服务（不含危险品包装）；保洁服务；专业清洗、消毒服务；害虫生物防治服务；软件开发；软件咨询；洗衣代收服务；汽车装饰；儿童室内游戏娱乐服务（电子游艺除外）；企业管理；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；计算机系统服务；数据处理（仅限 PUE 值 1.4 以下）；公共关系服务；应用软件开发；租赁摄影器材、灯光音响设备、游乐设备；礼仪服务；旅游信息咨询；旅游景区管理；电子计算机领域内的技术咨询与技术服务；技术开发、推广、转让。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发、出版物零售、电影放映、互联网信息服务、零售烟草、零售药品、销售食品、餐饮服务、美容美发以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，该公司总资产 132,777.68 万元，净资产 28,277.93 万元，2020 年实现营业收入 14,838.32 万元，净利润 1,852.26 万元。

## 2、天津金辉永华置业有限公司

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

截至 2020 年末，该公司总资产 41,933.91 万元，净资产 12,447.35 万元，2020 年实现营业收入 541.67 万元，净利润 2,003.65 万元。

### 3、长沙海信广场实业有限公司

长沙海信广场实业有限公司成立于 2012 年 3 月，注册资本为 30,000 万元，发行人持有该公司 49.00% 的股权。长沙海信广场实业有限公司的经营围为非酒精饮料及茶叶、进口酒类、国产酒类、禽、蛋及水产品、计生用品、黄金制品、散装食品、预包装食品、化妆品及卫生用品、文化、体育用品及器材、钟表、眼镜、日用百货、钢材、花卉作物、办公家具、水果、服装、保健食品、卫生消毒用品、调味品、化工产品的销售；其他电子产品、电子元器件、礼品鲜花、糕点、面包、五金、家具及室内装饰材料、日用杂品、电子产品、厨房用具及日用杂品、汽车、摩托车及零配件、烟草制品、纺织品及针织品、木制、塑料、皮革日用品、日用家电设备、食盐、豆制品、粮油的零售；广告制作服务、发布服务、国内代理服务；肉制品、水果、水产品的冷冻冷藏；乳制品、纺织品、针织品及原料、机械设备、五金产品及电子产品、家具的批发；家用电器维修；场地租赁；柜台租赁；社会经济咨询；其他仓储服务；货物仓储（不含危化品和监控品）；家政服务；验光配镜服务；停车场、立体车库的投资、建设；停车场的设计咨询；停车场运营管理；散装食品现场制售；烘焙食品制造（现场制售）；糕点、面包制造；音像制品出租；儿童室内游戏；室内手工制作娱乐服务；室内非射击类、非球类、非棋牌类的竞技娱乐活动；室内装饰、设计；厨具、设备、餐具及日用器皿百货零售服务；商业管理；企业管理服务；餐饮服务；装卸搬运；干洗服务；广告设计；木材进出口；音响设备家电零售服务；其他水产品加工（不含食品、饲料类生产）；食品制售（包括冷饮、热饮、爆米花及其他小食）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产 179,739.28 万元，净资产-59,005.79 万元，2020 年实现营业收入 39,908.72 万元，净利润-15,181.34 万元。2020 年度，由于疫情影响及商场业态调整导致亏损。

### 4、北京市圣瑞物业服务有限公司

北京市圣瑞物业服务有限公司成立于 2002 年 5 月，注册资本为 500 万元，发行人持有该公司 20.00% 的股权。北京市圣瑞物业服务有限公司的经营围为

以下项目仅限分支机构经营：中餐（含冷荤凉菜），销售饮料、酒；物业管理；房屋维修；劳务服务；销售百货、五金交电、化工产品（不含一类易制毒化学品及危险品）、机械电器设备、家具、工艺美术品、制冷空调设备；信息咨询（不含中介服务）；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（不含演出）；机动车公共停车场服务；打字、复印；健身服务；出租办公用房；从事房地产经纪业务；热力供应。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）。

截至 2020 年末，该公司总资产 16,186.06 万元，净资产 4,207.31 万元，2020 年实现营业收入 2,667.26 万元，净利润 1,110.43 万元。

#### 5、华尚宏远（天津）房地产开发有限公司

华尚宏远(天津)房地产开发有限公司成立于 2017 年 1 月，注册资本为 6,000 万元，发行人持有该公司 50.00%的股权。华尚宏远（天津）房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；商品房销售；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产 122,367.74 万元，净资产 1,034.35 万元，2020 年实现营业收入 35,891.70 万元，净利润-2,282.15 万元。由于项目未竣备开业，仍有成本确认，因此出现亏损。

## 四、发行人控股股东和实际控制人基本情况

### （一）公司、控股股东的股权关系

公司控股股东为华远集团，截至 2020 年末，华远集团持有华远地产 1,088,584,808 股股份，占发行人总股本的比例为 46.40%。华远集团成立于 1993 年 9 月 28 日，经北京市西城区人民政府《关于成立北京市华远集团的批复》（西政复[1993]130 号）批准，以北京市华远经济建设开发总公司为基础组建，华远集团基本情况如下：

公司名称	北京市华远集团有限公司
------	-------------

成立日期	1993 年 9 月 28 日
注册资金	184,622.0835 万元
法定代表人	王乐斌
公司类型	有限责任公司（国有独资）
住所	北京市西城区南礼士路 36 号（华远大厦 7 层）
经营范围	资产管理；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。 （企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注：根据国务院国有资产监督管理委员会 2020 年 12 月 30 日颁发的《国家出资企业产权登记证》，发行人控股股东北京市华远集团有限公司的注册资本变更为 184,622.0835 万元，其中西城区人民政府国有资产监督管理委员会的股权比例为 66.87%，北京金融街资本运营中心的股权比例为 25.70%，北京市财政局的股权比例为 7.43%。上述工商变更登记正在办理过程中。

截至 2020 年末，华远集团经审计资产总额 7,409,721.22 万元，负债总额 6,022,007.51 万元，净资产 806,729.10 万元。2020 年，华远集团实现营业收入 799,055.79 万元，净利润 25,427.69 万元。截至募集说明书出具日，发行人控股股东华远集团所持有的发行人股份有 525,000,000 股处于质押状态，占其所持有发行人股份总数的 48.23%，占公司总股本的 22.38%。除此之外，公司控股股东、实际控制人所持股票不存在其他质押、冻结和其他限制权利的情况。

## （二）实际控制人情况

截至 2020 年 12 月末，北京市西城区国资委持有华远集团 66.87% 的股份，北京金融街资本运营中心持有华远集团 25.70% 的股份，北京市财政局持有华远集团 7.43% 的股份。北京市西城区国资委为公司实际控制人。

## 五、发行人独立性情况

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

### （1）业务独立情况

公司是独立从事生产经营的企业法人，经营范围明确，主营业务突出，具有独立健全的业务运营体系及自主经营能力；公司建立了健全的业务经营体系，拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在显失公允的关联交易；公司对主要股东不存在依赖关系，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在实质性同业竞争。

### （2）资产独立情况

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

### （3）机构独立情况

公司拥有独立健全的法人治理结构，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构（发行人子公司、合营/联营企业除外）重叠的情况；公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，与控股股东不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业（发行人子公司、合营/联营企业除外）干预公司机构设置的情况；公司建立健全有效的股东大会、董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则，各机构依照《公司法》及《公司

章程》的规定在各自职责范围内独立决策；公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动。

#### （4）人员独立情况

发行人设有独立行政管理机构，有一套完整的系统的管理制度、规章。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业（发行人子公司、合营/联营企业除外）中担任其他职务。控股股东及实际控制人在推荐董事人选时均根据《公司法》和《公司章程》的规定，由股东大会和董事会通过合法程序进行，并及时披露，公司董事会和股东大会按法律程序做出的人事任免决定均为最终决定，不存在控股股东干预的情况。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，建立了独立的工资管理、福利和社会保障体系。

#### （5）财务独立情况

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

## 六、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署日，公司有董事 9 名（其中独立董事 3 名），监事 5 名（其中职工监事 2 名），总经理 1 名（由董事兼任），财务总监 1 名，董事会秘书 1 名。

#### 1、董事会成员及简历

##### 发行人董事情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
王乐斌	董事长	男	54	2021-01-08	2024-05-09

李然	董事兼总经理	男	48	2018-02-05	2024-05-09
杨云燕	董事	男	56	2014-11-24	2024-05-09
徐骥	董事	女	33	2018-02-05	2024-05-09
张蔚欣	董事	女	51	2021-05-10	2024-05-09
李学江	董事	男	58	2018-05-08	2024-05-09
姚宁	独立董事	男	47	2021-05-10	2024-05-09
吴西彬	独立董事	男	52	2021-05-10	2024-05-09
黄瑜	独立董事	女	54	2021-05-10	2024-05-09

注 1：2021 年，发行人召开第七届董事会第二十三次会议，审议并一致通过了《关于提名公司董事的议案》，鉴于公司控股股东北京市华远集团有限公司向公司推荐王乐斌先生担任公司董事，杜凤超先生不再担任公司董事，同意提名王乐斌先生为公司第七届董事会董事。2021 年 1 月 7 日，发行人召开 2021 年第一次临时股东大会，表决并通过了提名王乐斌先生担任公司董事的议案。2021 年 1 月 8 日，发行人召开第七届董事会第二十四次会议，审议并一致通过了《关于选举公司董事长的议案》，同意选举王乐斌先生担任公司董事长。

2021 年 4 月 15 日，发行人召开第七届董事会第二十六次会议，审议并一致通过了《关于提名公司第八届董事会非独立董事的议案》一致同意提名王乐斌先生、杨云燕先生、徐骥女士、张蔚欣女士、李然先生、李学江先生为公司第八届董事会非独立董事候选人，审议并一致通过了《关于提名公司第八届董事会独立董事的议案》一致同意提名姚宁先生、吴西彬先生、黄瑜女士为公司第八届董事会独立董事候选人。2021 年 5 月 10 日，发行人召开 2020 年年度股东大会，表决并通过了关于选举公司第八届董事会非独立董事的议案、关于选举公司第八届董事会独立董事的议案。2021 年 5 月 11 日，发行人召开第八届董事会第一次会议，审议并一致通过了《关于选举公司董事长的议案》，一致同意选举王乐斌先生担任公司董事长。截至募集说明书签署日，上述事项正在办理工商登记变更。

注 2：根据上市公司相关规定及《公司章程》，公司董事每届任期 3 年，可以连选连任。上表董事任期超过三年的为正常的连选连任，仍在任期内。公司作为上市公司，董监高变动都会进行公告披露。

注 3：“任期终止日期”最终以发行人召开公司换届股东大会的实际日期为准。

非独立董事：

王乐斌，男，1967 年出生，1990 年 7 月参加工作，1987 年 12 月加入中国共产党，大学学历（沈阳建筑工程学院供热通风与空调工程专业），经济学硕士（中国人民大学世界经济专业）。1990 年 7 月在中建一局装饰公司参加工作任工程部工长、项目经理，1994 年 12 月任北京双利工程监理公司监理工程师，1995 年 7 月至 1996 年 4 月赴日本东京都市川建设株式会社研修，1996 年 5 月起先后任西城区建委基建科科长、副科长、科长，施工管理科科长；2002 年 4 月任区建委党组成员、副主任，2011 年 12 月任区住房城市建设委党组副书记、主任，2012 年 3 月兼任区重大办党组书记、常务副主任，区建设中心主任；2017 年 5 月任月坛街道工委书记，2019 年 11 月晋升为一级调研员。2020 年 12 月 1 日起任北京市华远集团有限公司党委书记、董事长。2021 年 1 月至今任华远地产股份有限公司董事长。

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

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

徐骥，女，1987 年出生，无境外居留权，北京科技大学机械工程学院工业工程系工学学士，重庆大学经济与工商管理学院企业管理系硕士，经济师。2011 年加入华远集团，2011 年 10 月至 2014 年 5 月任北京市华远集团有限公司投资部项目经理，2014 年 5 月至 2015 年 10 月任北京市华远集团有限公司投资部副经理，2015 年 10 月至 2016 年 5 月任北京市华远集团有限公司投资部经理，2016 年 5 月至今任北京市华远集团有限公司董事会秘书、投资部经理。2018 年 2 月至今任华远地产股份有限公司董事。

张蔚欣，女，1970 年出生，毕业于中央财经大学财会专业，高级会计师。1992 年加入华远，历任北京山釜餐厅有限公司财务部会计、北京市华远集团有限公司财务部出纳、北京万泰生物药业有限公司财务部经理，1998 年 5 月至 2010 年 10 月任北京市华远集团有限公司财务部会计，2010 年 10 月至今任北京市华远集团有限公司财务部经理，2009 年 7 月至今任北京市华远集团有限公司职工监事。

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

独立董事：

姚宁，男，1974 年出生，南开大学会计学学士，北京大学光华管理学院会计学硕士，注册会计师。曾任天津博雅会计师事务所审计经理，中电飞华通信股份有限公司财务部总经理，LG 化学（中国）投资有限公司财务总监，2008 年 2 月至 2013 年 5 月任利安达会计师事务所合伙人，2013 年 5 月至 2016 年 5 月任

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，2016 年 6 月创立北京易后台财税科技有限公司，2016 年 6 月至今任该公司 CEO。

吴西彬，男，1969 年出生，中南财经政法大学法学学士，中欧国际工商学院 MBA，中国执业律师、副教授。曾任河南焦作市化工一厂员工，金研律师事务所律师，河南理工大学法学系副主任、法学副教授，北京市李文律师事务所律师，2006 年 6 月至 2013 年 1 月任北京市衡基律师事务所合伙人、律师，2013 年 1 月至今任北京市华城律师事务所高级合伙人、律师。

黄瑜，女，1967 年出生，华中科技大学管理学博士，清华大学五道口金融学院 EMBA,高级房地产经济师、注册房地产估价师、造价工程师。曾任北京住宅建设开发集团总公司技术员、主任、项目经理，香江国际发展有限公司总经理助理兼工程部经理，威宁谢中国有限公司高级投资咨询顾问，2000 年 6 月至 2019 年 6 月任北京搜房网网络技术有限公司副总裁，2019 年 6 月至今任中指控股 CEO 兼总裁，2007 年 6 月至今兼任北京中指实证信息技术有限公司、北京中指讯博数据信息技术有限公司总经理。

## 2、监事会成员及简历

### 发行人监事情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
刘晓宁	监事会主席	女	49	2018-02-05	2024-05-09
高海英	监事	女	53	2016-05-16	2024-05-09
杨琳	监事	女	52	2021-05-10	2024-05-09
冯英洁	职工监事	女	51	2014-11-24	2024-05-09
冀伟明	职工监事	女	43	2021-05-10	2024-05-09

注 1：2021 年 4 月 15 日，发行人召开第七届监事会第十七次会议，审议并一致通过了《关于提名公司第八届监事会股东代表监事的议案》一致同意提名刘

晓宁女士、杨琳女士、高海英女士为公司第八届监事会股东代表监事候选人，同意将上述提名提交公司 2020 年年度股东大会审议。2021 年 4 月 15 日，发行人召开职工代表大会，审议通过选举冯英洁女士、冀伟明女士担任公司第八届监事会职工代表监事。2021 年 5 月 10 日，发行人召开 2020 年年度股东大会，表决并通过了关于选举公司第八届监事会股东代表监事的议案。2021 年 5 月 11 日，发行人召开第八届监事会第一次会议，审议并一致通过了《关于选举公司监事会主席的议案》，根据公司章程的相关规定，选举刘晓宁女士担任公司监事会主席。截至募集说明书签署日，上述事项正在办理工商登记变更。

注 2：根据上市公司相关规定及《公司章程》，公司监事每届任期 3 年，可以连选连任。上表监事任期超过三年的为正常的连选连任，仍在任期内。

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

高海英，女，1968 年出生，无境外居留权，亚洲（澳门）国际公开大学 MBA 课程高级研修班研究生。曾任北京铜厂会计、北京统一食品有限公司会计主管、北京三元食品股份有限公司审计部经理、京泰实业（集团）有限公司审计部负责人兼北京顺兴/丰收葡萄酒有限公司财务总监，2013 年至今任京泰实业（集团）有限公司风险管理部经理和北京京泰投资管理中心风险管理部经理。2016 年 5 月至今任华远地产股份有限公司监事。

杨琳，女，1969 年出生，毕业于北京商学院会计学专业，高级会计师。1990 年加入华远，历任北京市华远集团有限公司财务部出纳、会计、主管会计、北京市华远世纪物业管理有限责任公司财务部经理、北京蓝讯互动文化传播有限公司财务部经理，2005 年 7 月至 2020 年 11 月历任北京市华远集团有限公司投资部项目经理、审计部经理、监察审计部经理，2020 年 12 月至今任北京市华远集团有限公司风控审计部经理。

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

冯英洁，女，1970 年出生，毕业于北京联合大学文理学院。曾任北京元隆丝绸股份有限公司经理助理，精品购物指南报社编辑、记者，东城区校办企业总公司职员等。1996 年加入华远，历任北京华远新时代房地产开发有限公司职员、北京市华远地产股份有限公司办公室主任等职务，2008 年至 2020 年 1 月任北京市华远置业有限公司总经理办公室主任，2020 年 2 月至今任北京市华远置业有限公司行政总监，2014 年至今任华远地产股份有限公司工会主席。

冀伟明，女，1978 年出生，毕业于首都经济贸易大学。曾任山西省介休市地方税务局科员，北京千禧房地产开发有限公司会计。2007 年加入华远，任北京市华远地产股份有限公司会计；2010 年 9 月至 2012 年 1 月任北京市华远置业有限公司西安城市公司财务部经理，2012 年 2 月至 2015 年 1 月任北京市华远置业有限公司资金管理部经理；2015 年 2 月至 2021 年 3 月任北京市华远置业有限公司资金管理部部长；2021 年 3 月至今任北京市华远置业有限公司财务管理部部长。

### 3、高级管理人员情况及简历

#### 发行人高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
李然	董事、总经理	男	47	2018-02-05	2024-05-10
靳慧玲	财务总监	女	44	2018-07-06	2021-05-10
张全亮	董事会秘书	男	49	2015-10-29	2021-05-10

注 1：2021 年 5 月 11 日，发行人召开第八届董事会第一次会议，审议并一致通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，同意聘任李然先生担任公司总

经理，聘任靳慧玲女士担任公司财务总监，聘任张全亮先生担任公司董事会秘书。截至募集说明书签署日，上述事项正在办理工商登记变更。

注 2：根据上市公司相关规定及《公司章程》，公司总经理及其他高管采用聘用制，任期原则上 3 年，上表高级管理人员任期超过三年的为正常的连选连任，仍在任期内。

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

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

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

公司现任董事、监事、高级管理人员的任职资格符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，合法有效；聘任符合《公司章程》规定的任免程

序和内部人事聘用制度；公司董事、监事、高级管理人员不存在违法、违规行为，不存在公务员兼职情况。

## （二）董事、监事、高级管理人员报告期内兼职情况

### 1、董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司董事、监事有 6 人存在在股东单位兼职情况，公司高级管理人员不存在在股东单位兼职情况：

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

### 2、董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司董事、监事、高级管理人员有 13 人存在在其他单位任职情况：

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
李然	长沙海信广场实业有限公司	董事
	杭州誉益置业有限公司	董事
	天津兴泰聚成置业有限公司	董事
	北京嘉里华远房地产开发有限公司	副董事长
徐骥	红塔红土基金管理有限公司	董事
李涛	华北电力大学	教授

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
王巍	万盟并购集团有限公司	董事长
朱海武	信永中和会计师事务所	合伙人
	山西证券股份有限公司	独立董事
	瑞华会计师事务所	合伙人
李学江	京泰实业（集团）有限公司	副总经理
张馥香	北京华远小额贷款有限公司	董事
高海英	京泰实业（集团）有限公司	法律合规与审计部经
刘志刚	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	董事
	天津金辉永华置业有限公司	董事
王渝旋	佛山市骏隆房地产有限公司	董事
	天津金辉永华置业有限公司	董事
李春晖	长沙海信广场实业有限公司	董事
	北京盛同华远房地产投资有限公司	董事
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	董事
靳慧玲	北京市圣瑞物业服务有限公司	监事
	长沙海信广场实业有限公司	监事
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	监事
	杭州誉益置业有限公司	监事
	北京北医医疗技术服务有限公司	监事
	北京盛同联行房地产经纪有限公司	监事
张全亮	北京北医医疗技术服务有限公司	董事
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	董事

### （三）董事、监事、高级管理人员持有公司股份及债券情况

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

#### 1、直接持股情况

截至募集说明书出具日，公司董事、监事和高级管理人员未直接持有发行人股份。

#### 2、间接持股情况

截至募集说明书出具日，天津华远浩利投资股份有限公司（以下简称“华远浩利”）持有公司 160,449,031.00 股，占公司总股本的比例为 6.84%。

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

姓名	职务	持股数量（万股）	持股比例（%）
李然	董事、总经理	35.00	0.5225
张蔚欣	董事	10.00	0.1493
杨琳	监事	15.00	0.2239
张蔚欣	董事	10.00	0.1493
杨琳	监事	15.00	0.2239

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

截至募集说明书出具日，本公司董事、监事和高级管理人员持有天津浩华利投资咨询有限公司股权情况如下：

姓名	职务	持股出资额（万元）	持股比例（%）
冯英洁	监事	0.496	2.48

靳慧玲	财务总监	0.352	1.76
-----	------	-------	------

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

## 七、发行人所在行业情况

### （一）发行人所处行业情况

2020 年，我国宏观经济运行总体平稳、稳中有进，在新冠疫情的影响之下，最终实现了全年生产总值的增速上行。房地产行业在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的总体定位下，行业平稳健康发展，房地产投资保持高位。国家统计局数据显示，2020 年 1-12 月，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.00%，其中，住宅投资 104,446 亿元，比上年回落 6.3%，住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.84%。房地产市场销售规模再创新高，2020 年商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，商品房销售额 173,613 亿元，比上年增长 8.70%。但受经济下行压力加大和前几年房价上涨过快影响，2019 年房地产销量增速在不断下滑，特别是三季度以来，地产销售增速乏力现象较为明显。

2020 年，各地继续坚持房住不炒，因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。各地出台房地产调控政策合计超过 450 余次，实施了限购、差别化信贷、提高房地产开发融资成本、土拍“限竞”、地方房价问责制、强化市场行为监管等一系列长短组合拳，房地产市场和土地市场双双逐渐回归理性。国家统计局数据显示，2020 年 1 至 12 月，一线城市新建商品住宅销售价格平均同比上涨 3.58%，二、三线城市同比分别上涨 5.23% 和 4.73%，其中二线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅自 19 年 4 月起连续 20 个月回落，三线城市同比涨幅自 19 年 3 月起连续 21 个月相同或回落。房价上涨趋势得到有效遏制。土地市场方面，中指数据显示，2020 年 1-12 月，全国 300 个城市共推出土地 34,283 宗，同比增加 5%；推出土地面积 14.30 亿平方米，同比增加 5%。其中，住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地，下同)11,825 宗，同比增加 1%，推出土地面积 5.81 亿平方米，同比增加 4%。300 个城市全年成交楼面均价为 2,586

元/平方米，同比增加 7%。其中住宅类用地成交楼面均价为 4,574 元/平方米，同比增加 9%。全国 300 个城市全年土地平均溢价率 14%，较 2019 年上升 1 个百分点。其中住宅类用地平均溢价率 15%，同比上升 1 个百分点。土地市场有所升温。

2020 年，融资政策趋紧对房地产市场产生了较大影响。监管环境方面，在加强房地产金融宏观审慎管理的指导原则下，国家严控资金违规流入房地产。人民银行、住建部、银保监会、国土部等多部委也均表示要规范融资购房行为，严厉打击“首付贷”、“房抵贷”、个人消费贷违规购房等行为，切实抑制房地产泡沫。这些因素综合作用下，2020 年房地产企业融资成本上升，房企面临较为紧张的金融环境。但与此同时，受 2020 年全球市场整体利率水平较低影响，2020 年房企融资成本整体有所下降，2020 年地产企业境内债券融资平均票面利率达 2015 年以来低点。

#### 1、行业主管部门和管理体制

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、国土资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

#### 2、行业主要法律、法规和政策

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法律法

规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》等。

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

#### 房地产行业主要政策

序号	时间	名称	核心内容
1	2009 年 1 月	监察部、住建部《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》	要求加强建设用地容积率管理和监督检查。
2	2009 年 5 月	国土部土地利用管理司《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》	对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持，同时，各地被要求在 2009 年 6 月 30 日前，完成未来 3 年保障性住房用地供应计划的制定。
3	2009 年 5 月	住建部、国家发改委、财政部《2009~2011 年廉租住房保障规划》	计划用三年时间，基本解决 747 万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。进一步健全实物配租和租赁补贴相结合的廉租住房制度，并以此为重点加快城市住房保障体系建设，完善相关的土地、财税和信贷支持政策。
4	2009 年 5 月	国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的调整结果	普通商品住房项目投资的最低资本金比例从 35% 调低至 20%。
5	2009 年 6 月	财政部：房屋赠与新规	新政策规定，房屋受赠人无偿获赠房屋后，将缴纳接近房屋价值 20% 的个人所得税。
6	2009 年 12 月	温家宝总理主持召开国务院常务会议精神（国四条）	提出四大举措：增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设。
7	2010 年 1 月	国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国十一条）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；差别化信贷、差别化税收；加强风险防范和市场监管；2012 年末解决 1,540 万户低收入家庭住房问题、加大保障房支持力度；落实地方政府责任。
8	2010 年 3 月	国土部《关于加强房地产用地供应和监管有	90 平方米以下住宅用地须占 70%；打击开发商囤地，进一步规范土地市场。

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

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

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

序号	时间	名称	核心内容
		监督管理委员会《加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房[2016]168号）	业健康发展，提出规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管的意见。
32	2016年10月	住房和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（建房[2016]223号）	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，将积极引导房地产开发企业规范经营，依法查处房地产开发企业不正当经营行为。
33	2016年11月	国家发展改革委办公厅、住房和城乡建设部办公厅关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知（发改办价监[2016]2329号）	近年来，各级价格、住房和城乡建设部门加强房地产市场监管，净化房地产市场环境，营造公开、透明的房地产市场价格秩序。为落实国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的要求，进一步规范商品房明码标价行为，维护消费者合法权益，经研究，决定开展商品房销售明码标价专项检查。
34	2016年12月	住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知（建房[2016]275号）	为贯彻落实资产评估法，规范房地产估价行业管理，促进房地产估价行业健康发展，将充分认识贯彻落实资产评估法的重要意义，实行房地产估价机构备案管理制度，做好房地产估价机构资质核准与备案制度衔接，房地产估价人员继续实行准入类管理制度。
35	2016年12月	住房和城乡建设部、财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见（建保[2016]281号）	为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号），进一步做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作，完善住房保障制度，城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。
36	2017年3月	中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知（银管发[2017]68号）	2016年以来，北京市银行个人住房贷款快速增长，各商业银行在拓展房贷业务的过程中累积了一定风险。为进一步落实四部门《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》（京建法〔2017〕3号），防范住房信贷业务操作风险、信用风险、合规风险等，继续从严控制个人购房贷款增量，严格落实差别化的房地产信贷调控政策，配合做好北京市房地产调控工作，促进北京市房地产市场平稳健康发展，对离婚一年内的贷款人实施差别化住房信贷政策，认真查询住房贷款记录和公积金贷款记

序号	时间	名称	核心内容
			录，严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严格审核借款人还款能力，合理评估房屋价值，加强对支行网点的业务指导和管理，规范房地产中介机构与商业银行业务合作。
37	2017 年 4 月	住房和城乡建设部、国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知（建房[2017]80 号）	为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。提出合理安排住宅用地供应，科学把握住房建设和上市节奏，加大住房保障力度，强化地方主体责任。
38	2017 年 5 月	住建部公布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见	鼓励出租人与承租人签订 3 年以上的租赁合同，房租按月支付；同时拟严禁开发商捂盘惜售，要求买房中介服务费施行明码标价。
39	2017 年 6 月	国家发展改革委、人民银行、住房城乡建设部、中央组织部、中央宣传部、国土资源部等 31 部委联合签署了《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》	推出 37 条惩戒措施，对失信的房地产企业、个人进行联合惩戒。
39	2017 年 8 月	国务院办公厅转发国家发展改革委、商务部、人民银行、外交部《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》（国办发[2017]74 号）	部署加强对境外投资的宏观指导，引导和规范境外投资方向，推动境外投资持续合理有序健康发展。
40	2017 年 10 月	住建部与国家发改委联合发布《关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》（发改办价监〔2017〕1687 号）	针对房地产开发企业和房地产中介机构，在全国范围内对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行联合检查。
41	2017 年 12 月	住建部、财政部、中国人民银行、国土资源部四部门联合印发了《关	为了维护住房公积金缴存职工合法权益，有效发挥住房公积金制度作用，规范房地产市场秩序，净化房地产市场环境，要求开发商不得拒

序号	时间	名称	核心内容
		于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（建金[2017]246号）	绝购房者使用公积金贷款。
42	2018年4月	国家发改委、国土资源部、环境保护部、住房和城乡建设部和国家旅游局联合下发了《关于规范主题公园建设发展的指导意见》（发改社会规〔2018〕400号）	严格控制主题公园周边的房地产开发，从严限制主题公园周边住宅用地比例和建设规模，不得通过调整规划为主题公园项目配套房地产开发用地。主题公园周边的酒店、餐饮、购物、住宅等房地产开发项目，必须单独供地、单独审批，不得与主题公园捆绑供地、捆绑审批，也不得通过在招拍挂中设置条件，变相将主题公园与周边房地产捆绑开发。
43	2018年8月	国务院办公厅印发《国务院办公厅关于印发全国深化“放管服”改革转变政府职能电视电话会议重点任务分工方案的通知》（国办发〔2018〕79号）	推进不动产抵押登记全程电子化系统建设，2018年底前各省（自治区）至少2个地市、10个县区实施“互联网+不动产登记”，2019年6月底前所有直辖市、副省级城市和省会城市全面实施“互联网+不动产登记”。
44	2018年9月	国务院印发《关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》（国发〔2018〕32号）	积极落实产业用地政策，深入推进城镇低效用地再开发，健全建设用地“增存挂钩”机制，优化用地结构，盘活存量、闲置土地用于创新创业。
45	2018年10月	住建部起草了《住房城乡建设领域信用信息管理暂行办法（网上征求意见稿）》等向社会公开征求意见	拟将101种行为列入失信联合惩戒黑名单，进一步加大房地产失信行为整治力度。
46	2019年3月	全国两会政府工作报告	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。
47	2020年1月	中国人民银行	2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，以支持实体经济发展，降低社会融资实际成本
48	2020年2月	中国人民银行	2020年金融市场工作电视电话会议要求，2020年金融市场业务条线要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城

序号	时间	名称	核心内容
			施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行
49	2020 年 4 月	中国银行保险监督管理委员会	4 月 22 日国新办发布会上，银保监会相关人士表示银行需监控资金流向，坚决纠正贷款违规流入房地产市场的行为
50	2020 年 5 月	中国人民银行	《2020 年第一季度中国货币政策执行报告》提出，稳健的货币政策要灵活适度，充分发挥再贷款再贴现政策的牵引带动作用，持续深化 LPR 改革，有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换，不将房地产作为短期刺激经济的手段，支持民营企业股权融资和发行债券融资
51	2020 年 6 月	中国人民银行等	央行等多部委印发关于进一步强化中小微企业金融服务的指导意见。意见指出，要高度重视对受疫情影响的中小微企业等实体经济的金融支持工作，强化社会责任担当。按照金融供给侧结构性改革要求，引导商业银行把经营重心和信贷资源从偏好房地产、地方政府融资平台，转移到中小微企业等实体经济领域，实现信贷资源增量优化、存量重组
52	2020 年 8 月	中国人民银行、住房和城乡建设部等	央行、住建部等召开房企座谈会，提出“重点房企资金监测和融资管理规则”，具体政策要求设立“三条红线”，根据指标完成情况将公司分成四档，约束每档公司的新增有息负债比例
53	2020 年 10 月	中国人民银行	重点房企资金检测和融资管理规则起步平稳，社会反响积极正面，下一步考虑扩大适用范围
54	2020 年 12 月	中国人民银行、银保监会	发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档对房地产贷款集中度进行管理，并自 2021 年 1 月 1 日起实施

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

2014 年 4 月开始，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2014 年 9 月和 10 月，中国人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商

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

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

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

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

2018 年，各地继续坚持因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。各地出台房地产调控政策合计超过 400 余次，实施了限购、差别化信贷、提高房地产开发融资成本、土拍“限竞”、地方房价问责制、强化市场行为监管等一系列长短组合拳，房地产市场和土地市场双双逐渐回归理性。

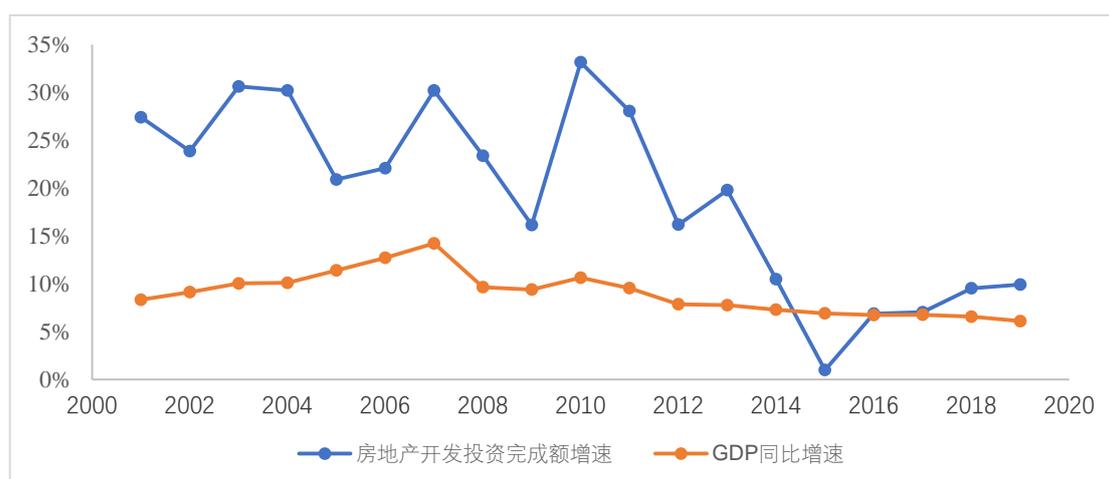
### 3、房地产行业分析

#### (1) 近年来房地产行业发展状况

##### 1) 房地产开发投资保持快速增长，增速有所放缓

2000 年至今，我国房地产开发投资完成额保持 15% 以上的年复合增长率，高于 GDP 增速。其中 2000-2003 年，受益于政策的支持，房地产开发投资增长迅猛。2005 年后，国家对房地产行业的宏观政策调控使房地产开发投资增速出现较大的波动。2014 年，我国房地产开发投资完成额已达到 95,035.61 亿元，较上年同期增长 10.49%，房地产开发投资增速放缓。2017 年，我国房地产开发投资完成额为 109,798.53 亿元，较上年同期增长 7.04%。2018 年，我国房地产开发投资完成额为 120,263.51 亿元，较上年同期增长 9.53%。2019 年，我国房地产开发投资完成额为 132,194.00 亿元，较上年同期增长 9.92%。

房地产开发投资完成额增速

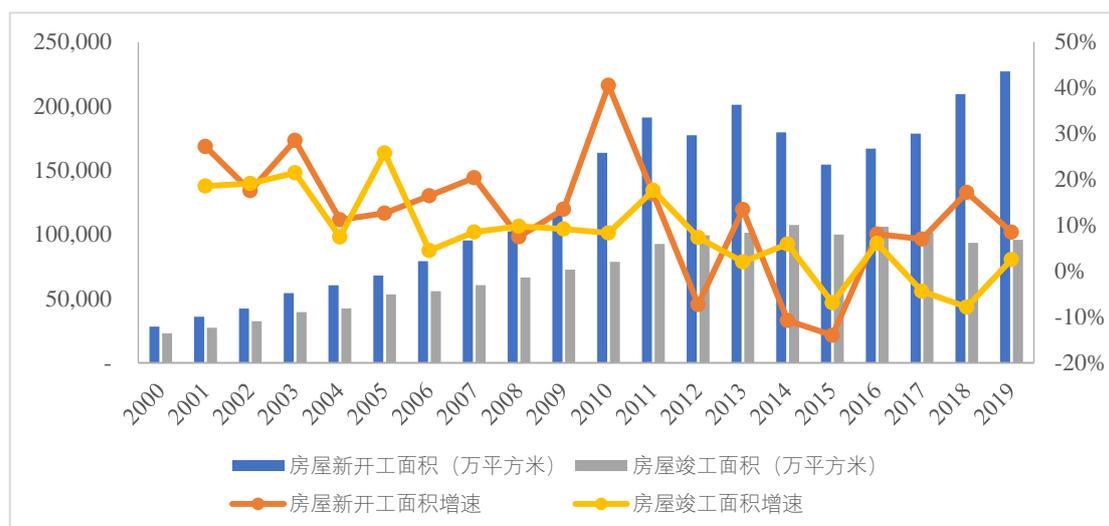


数据来源：国家统计局、万得资讯

##### 2) 房地产市场供给相对稳定，2011 年以来新开工面积增速回落

2000 年至 2011 年，房屋新开工面积呈快速增长趋势。2011 年以来，由于房地产调控政策趋紧，房地产开发企业投资趋于谨慎，房屋新开工面积增速出现较明显的回落，2012 年首次出现新开工面积同比下降。2019 年，我国房屋新开工面积 227,153.58 万平方米，同比上升 8.51%；竣工面积 95,941.52 万平方米，同比上升 2.56%。

房屋新开工面积及竣工面积

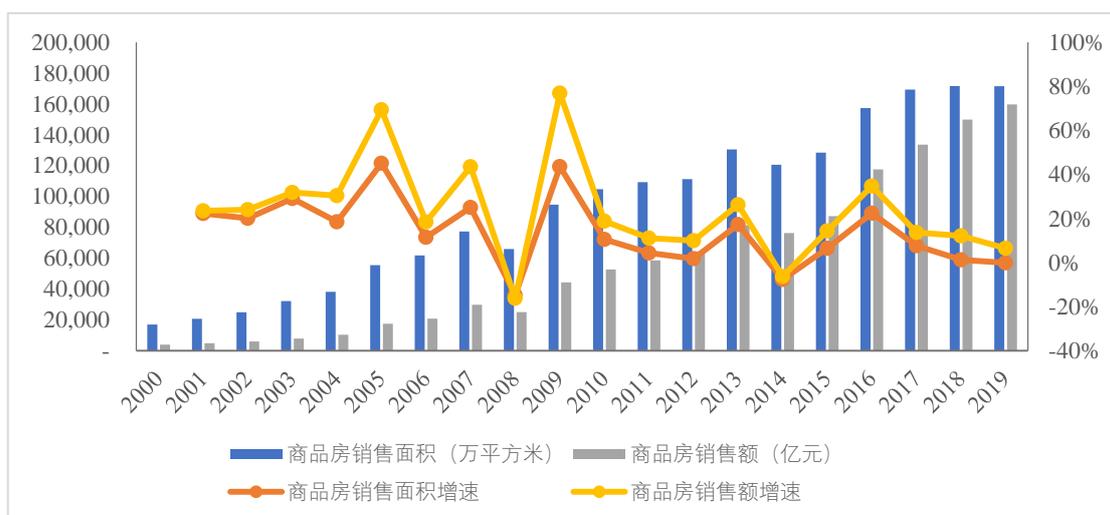


数据来源：国家统计局、万得资讯

3) 商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势，2014 年起出现下降趋势

2000 年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但是易受经济环境和宏观调控政策的影响。2008 年，在全球经济放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的财政政策推动下，房地产行业获得较快发展；2010 年至 2013 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2014 年以来，我国房地产市场较为低迷，商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比下降 7.58%，商品房销售额为 76,292.41 亿元，同比下降 6.31%；2019 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比减少 0.06% 和增加 6.50%。

### 商品房销售面积及销售额

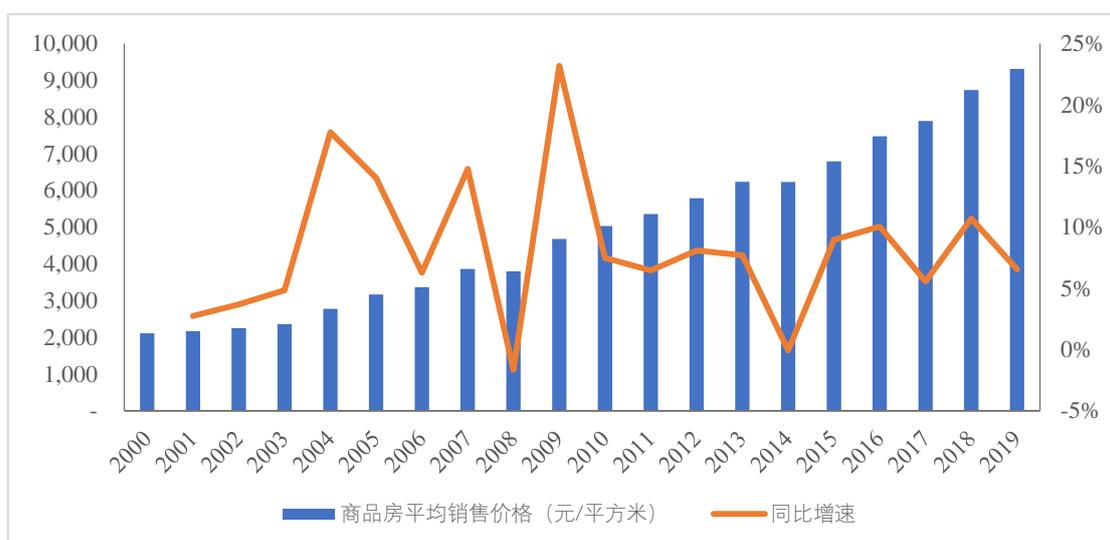


数据来源：国家统计局、万得资讯

4) 商品房价格整体持续上涨，2010 年起增幅回归理性，2014 年出现小幅回调

2000 年以来，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势，但自 2010 年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。截至 2014 年末，全国商品房平均售价为 6,323 元/平方米，同比增长 1.38%。2018 年，全国商品房平均售价为 8,736.90 元/平方米，同比增长 10.70%。2019 年，全国商品房平均售价为 9,310.27 元/平方米，同比增长 6.56%。

### 商品房平均售价



数据来源：国家统计局、万得资讯

## （2）行业发展趋势

### 1) 土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

### 2) 资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

### 3) 住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017 年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密集出台，频频互动。2018-2019 年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到 2010 年租赁比例仅 21%，住房自有率常年维持在

70%以上，远高于西方发达国家水平。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

## （二）发行人的竞争优势及行业地位

### 1、核心竞争优势

“华远”品牌诞生于上世纪80年代，华远地产作为国内房地产行业的先驱企业，潜心经营近四十年，成功跨越多个行业周期，始终秉承“责任地产，品质建筑”的企业使命，凝聚了领先的品牌影响力。公司时刻关注行业宏观政策的调整方向，并且凭借着多年经验，灵活调整经营策略，不断强化公司核心竞争力，应对多变的市场环境，促进公司长期稳健的发展。

#### （1）以党建引领发展，发挥国企优势

华远地产始终全面坚持党对企业发展的领导和政治核心作用，以党建引领发展，把党建工作融入公司治理的各个环节。公司从制度建设和管理运作层面不断明确和强化党组织在公司治理结构中的领导地位，实现了加强党的领导和完善公司治理的有机统一，充分发挥党组织把方向、管大局、保落实的领导核心和政治核心作用。把党的政治优势、组织优势和群众工作优势转化为企业的竞争力和发展优势。

#### （2）品牌积淀深厚，奠定企业发展基础

公司控股股东华远集团从20世纪80年代初进入房地产行业，创建“华远”品牌，距今已有近40年的历史，是国内最早从事房地产开发的企业之一，旗下全资、控股及参股二级企业30余家（含上市公司3家），业务涵盖房地产、金融服务、商业服务、科技实业、产业扶贫等多个领域，资产总额逾700亿元。强大的国有资本作为坚强后盾为公司发展提供了有力的支持，同时公司始终秉承华远集团“来源于社会，服务于社会”的企业宗旨，将国有资产的保值增值、将股东权益最

大化视为己任，将企业责任和产品质量视为长久稳健发展的根基，致力成为令社会尊重的全国性的房地产综合服务运营商，多年来公司陆续在全国多个城市开发了多个具有标杆意义的精品项目，在全国范围内具有广泛的品牌影响力和客户美誉度，是在行业内外享有盛誉的老牌优质房企。

报告期内，公司品牌宣传与推广始终紧密围绕公司战略，聚焦核心受众、积极优化传播渠道，抓住“第一时间”，充分释放企业经营利好及核心竞争力，在克而瑞发布的“2020年中国房地产企业品牌传播力TOP100”中排名第61位，彰显了公司的品牌传播力。华远地产将继续丰富企业品牌文化传播方式与建设路径，积极发挥国有企业模范带头作用，为企业发展与行业进步贡献力量。

### （3）区域布局明确，持续强化城市深耕

公司现有开发项目布局北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、石家庄、佛山、银川、涿州、任丘等城市，始终贯彻以北京为核心，辐射京津冀、西部、华中、华南四大区域的城市战略布局。未来公司将继续发挥自身灵活优势，在控制风险、巩固发展现有城市的基础上，选择宏观经济基本面好、人口增长潜力大、高净值收入人群较为集中和房地产市场发展可持续性较强的城市择机进入，为公司的长期稳定健康发展奠定坚实基础。

### （4）优化管理体系，确保高效营运

华远地产的管理团队继承了华远集团房地产运作的优良传统，历经中国房地产市场数十年跌宕起伏的考验，具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略，主动适应房地产周期波动，在各种市场环境下均能确保企业获得稳定的发展。报告期内，面对疫情对行业带来的普遍冲击，公司管理团队积极推进去库存、降负债、增利润并进的经营策略，在做好防疫工作的同时将疫情对公司经营的影响降到最小，确保了公司在报告期的经营工作稳步推进。

### （5）明确经营目标，实现长久稳健发展

公司发展战略清晰、目标明确，始终以房地产开发及经营管理为主业，坚持客户导向，狠抓产品质量、工程质量和客户满意度。在确保开发规模、盈利能力、

品牌实力等方面稳定发展的同时，看准市场，积极寻求机会，开疆拓土。在聚焦住宅开发主业的同时，注重产品的多元化，旗下产品涉及住宅、公寓、别墅、办公楼、商业、综合体等多种业态，彰显出公司的综合开发实力。

#### （6）融资渠道多元化，优化资本结构

公司始终积极适应监管政策的调整并对金融机构资金面变化做出迅速反应，以合理的融资成本获得充足资金，有力地支撑公司的长远发展和稳定经营，为保证持续稳固的融资能力，公司与多家金融机构建立了战略合作伙伴关系，为公司规模化发展提供了资金保障。报告期内，公司通过发行公司债券、债权融资计划、ABN等多样化渠道进行融资，持续优化公司债务结构。

#### （7）依托“Hi”平台，提升产品附加值

报告期内，公司持续对服务品牌“华远Hi平台”进行升级，通过稳健发展打造成为公司独特并有差异化的市场竞争力，用服务为社区赋能，体现“以开发商为主导打造高暖社区服务平台”特色，通过向业主提供丰富多样的社区服务，提升业主社区生活体验，在“社群运营、空间共享、生活服务、社区运营”四个维度，与业主共同携手营造社区文化和邻里情怀，共创邻里共融、邻里共享、邻里共生、邻里共建的社区新邻里关系。华远Hi平台充分展现党中央提出构建和谐社会的“诚信友爱、充满活力、安定有序”核心特征，实现社区和谐发展，形成公司“产品+服务”的双轮驱动力，并竭力打造成为社会认知中国新邻里关系的样板。

#### （8）不断完善人才发展体系，着力打造学习型组织。

学习型组织，一直是公司人才培养与管理的特色，是致胜未来的有力举措。报告期内，公司人力系统通过持续升级人才发展体系、用机制牵引人才内生成长、完善人才梯队建设、高度关注人力效能提升、进一步打造学习型组织，收获了行业的认可。公司通过完善“海、陆、空”培训体系，不断提升各层级人员的能力：以公司中层管理人员为目标受众，为夯实企业“腰部力量”，提升管理人员领悟力和决策执行力而量身定制workshop工作坊；以更加“聚焦去化、聚焦利润、聚焦融资、聚焦产品力和服务力、聚焦管控提升”为重心开展项目总培养工作；以

学习各专业条线知识为基础，捕捉当下最新行业案例和实践理论，赋能专业岗位人员，以知促行，提升各部门的专业价值发挥。通过定期分享交流、分析复盘、成绩晒榜等形式，进行阶段性总结，以不断完善专业技能，提供优质培训，助力打造学习型文化，使企业不断增加组织活力。

## 2、公司的行业地位

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

公司在中国房地产开发界实力雄厚，具有较强的品牌影响力，2018 年以来，在“规模与效益并举”的战略指引下，公司发展全面提速，通过创新业务拓展，增加服务多样性，扩大市场规模，提高市场增值，提升行业站位，向着优秀的房地产综合服务商这一目标坚实迈进。华远地产全面入围地产企业品牌传播力与品牌价值百强榜单、2019 年中国房地产上市公司综合实力百强榜单。社会各大公益环保机构、行业机构对华远作出的一系列社会贡献表示认可，由此公司获得由“阿拉善 SEE 基金会”颁发的“杰出贡献奖”、“爱心大使奖”；由人民网颁发的“2018 年度实力品牌企业”；获评第八届中国公益节“2018 年度责任品牌奖”；公司信用资质优异，荣获“中国责任地产 TOP100”、多次荣获由六大银行联合评选的“北京地产资信 20 强”等荣誉。2019 年，在中国改革开放背景下成长起来的华远品牌也走过了整整 36 年的发展历程。面对开创新时代、构筑美好生活的历史使命，华远地产将坚持“规模与效益并举，产品与服务共进”，朝着成为令社会尊重的全国性房地产综合服务运营商这一目标奋然前行。华远地产凭借 2019 年在公益慈善领域的突出贡献，光荣入选“2019—2020 中国房地产公益慈善优秀企业 50 强”荣誉榜单。2020 年，华远地产西安城市公司凭借疫情期间在社区防疫工作中的突出成绩，选入中国房地产网等行业内主流媒体举办的“2020 诚信地产中国行——首届全国房地产线上 3·15 大会”的“2020 中国房地产诚信品牌”荣誉榜单。

## 八、发行人主营业务情况

### （一）经营范围

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

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

### （二）经营概况

发行人的主营业务为房地产开发与销售以及租赁。2018-2020 年度，发行人营业收入分别为 683,135.58 万元、742,175.03 万元和 773,070.17 万元。

2018-2020 年度，发行人营业收入按业务构成情况如下：

#### 近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务类型		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业务	开发产品	727,599.80	94.12	696,849.25	93.89	635,943.61	93.09
	住宅	507,149.42	65.60	595,434.17	80.23	360,210.18	52.73
	其他	220,450.38	28.52	101,415.07	13.66	275,733.43	40.36
	租赁产品	12,216.97	1.58	13,129.87	1.77	12,326.73	1.80
	酒店产品	19,451.03	2.52	18,897.05	2.55	19,128.33	2.80
其他	13,802.37	1.79	13,298.86	1.79	15,736.91	2.30	
合计	<b>773,070.17</b>	<b>100.00</b>	<b>742,175.03</b>	<b>100.00</b>	<b>683,135.58</b>	<b>100.00</b>	

最近三年，房地产业务收入占主营业务收入比重维持高位，始终保持在 90% 以上。

发行人房地产业务主要为住宅及其他收入，2020 年度，发行人住宅收入占主营业务收入比重为 65.60%。

2018-2020 年度，公司营业成本分别为 490,821.91 万元、538,205.85 万元和 563,064.48 万元。

2018-2020 年度，发行人营业成本按业务构成情况如下：

### 近三年发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务类型		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业务	开发产品	533,665.58	94.78	511,303.69	95.00	468,006.11	95.35
	住宅	386,197.25	68.59	441,261.06	81.99	263,183.45	53.62
	其他	147,468.33	26.19	70,042.64	13.01	204,822.66	41.73
	租赁产品	8,664.80	1.54	10,533.56	1.96	7,376.14	1.50
	酒店产品	15,636.63	2.78	14,656.43	2.72	13,234.26	2.70
其他		5,097.46	0.91	1,712.17	0.32	2,205.41	0.45
合计		<b>563,064.48</b>	<b>100.00</b>	<b>538,205.85</b>	<b>100.00</b>	<b>490,821.91</b>	<b>100.00</b>

总体来看，2018-2020 年度发行人主营业务成本发展趋势与主营业务收入发展趋势基本保持一致。

2018-2020 年度，公司毛利润分别为 192,313.67 万元、203,969.18 万元和 210,005.69 万元；毛利率分别为 28.15%、27.48%和 27.17%。

2018-2020 年度，发行人营业毛利和毛利率按业务构成情况如下：

### 近三年发行人营业毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

业务类型		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房地产业务	开发产品	193,934.22	26.65	185,545.56	26.63	167,937.50	26.41
	住宅	120,952.17	23.85	154,173.11	25.89	97,026.73	26.94
	其他	72,982.05	33.11	31,372.43	30.93	70,910.77	25.72
	租赁产品	3,552.17	29.08	2,596.31	19.77	4,950.59	40.16
	酒店产品	3,814.40	19.61	4,240.62	22.44	5,894.07	30.81
其他		8,704.91	63.07	11,586.69	87.13	13,531.50	85.99
合计		<b>210,005.69</b>	<b>27.17</b>	<b>203,969.18</b>	<b>27.48</b>	<b>192,313.67</b>	<b>28.15</b>

2018-2020 年，公司主营业务中开发业务毛利分别为 167,937.50 万元和 185,545.56 万元和 193,934.22 万元，毛利率分别为 26.41%、26.63%和 26.65%。报告期内发行人毛利率基本保持稳定水平。

### （三）业务板块

#### 1、房地产业务整体情况

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，经济效益显著。2018-2020 年度，发行人房地产开发业务情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
开复工面积	580.00	456.00	338.00
新开工面积	215.00	191.00	252.00
竣工面积	100.00	92.00	74.00
销售签约面积	188.00	121.54	95.39
销售签约额	191.39	150.77	120.45
销售均价（万元/平米）	1.02	1.24	1.26
拿地均价（万元/平米）	0.16	0.36	0.47

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

2019 年，公司操盘和并表项目实现开复工面积 456 万平方米，同比增长 35%；其中新开工 191 万平方米，同比减少 24%；竣工 92 万平方米，同比增长 24%；完成销售签约额 150.77 亿元，同比增长 25.17%；完成销售签约面积 121.54 万平方米，同比增长 27.41%；完成销售回款 110.61 亿元，同比增长 4.25%。

2020 年，公司操盘和并表项目实现开复工面积 580 万平方米，同比增长 27%；其中新开工 215 万平方米，同比增长 13%；竣工 100 万平方米，同比增长 9%；完成销售签约额 191.39 亿元，同比增长 27%；完成销售签约面积 188 万平方米，

同比增长 55%；完成销售回款 147.69 亿元，同比增长 34%。截至 2020 年末，发行人房地产项目主要分布在北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、石家庄、佛山、银川、涿州和任丘等十一个城市。2018-2020 年度，公司主营业务收入按地区分布情况如下：

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
华北地区	4.08	5.51	15.76
华中地区	24.99	9.71	0.62
西北地区	23.15	9.18	17.52
华南地区	23.70	48.48	32.84
<b>合计</b>	<b>75.93</b>	<b>72.88</b>	<b>66.74</b>

2018-2020 年度，公司房地产业务收入全部集中于一二线城市，具体分类情况如下：

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、二线城市	75.93	72.88	66.74
非一、二线城市	-	-	-
<b>合计</b>	<b>75.93</b>	<b>72.88</b>	<b>66.74</b>

除房地产销售外，发行人持有部分房地产用于出租。截至 2020 年末，公司用于出租经营的主要房产面积共计约 16.44 万平方米，已出租经营面积为 15.71 万平方米；主要分布在北京、长沙、西安、广州等区域，体量较小。从持有物业业态分布来看，公司持有物业以商业为主。2018-2020 年度，公司房地产业务租赁情况如下所示：

单位：万平方米、亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
可出租面积	16.44	15.79	15.29
已出租面积	15.71	15.21	14.73
租金收入	2.20	2.24	2.30
出租率	96%	96%	96%

## 2、房地产开发资质

截至募集说明书签署日，发行人及其主要下属子公司已经取得了与其业务经营相关的资质或许可，具体情况如下：

序号	持有主体	证书编号	资质等级	证书有效期截止日期
1	发行人	XC-A-8622	四级	2023-8-21
2	北京市华远置业有限公司	建开企 [2009]870 号	一级	2021-8-6
3	北京新通致远房地产开发有限公司	TZ-A-8019	四级	2022-2-22
4	北京尚居置业有限公司	DX-A-X3570	四级	2022-9-4
5	北京新都致远房地产开发有限公司	MT-A-X2950	四级	2023-1-1
6	北京上和致远房地产开发有限公司	DX-A-X4369	四级	2023-4-13
7	北京新润致远房地产开发有限公司	SJ-A-6392	四级	2021-12-19
8	北京华和房地产开发有限公司	MT-A-5267	四级	2024-1-12
9	北京新通源远房地产开发有限公司	TZ-A-8018	四级	2022-2-22
10	北京誉德置业有限公司	MT-A-X0010	暂定	2020-12-13
11	北京誉和置业有限公司	MT-A-X0026	暂定	2020-12-27
12	北京誉成置业有限公司	MT-A-X1035	暂定	2021-2-5
13	西安唐明宫置业有限公司	西建房（2014） 304 号	四级	2019-2-28
14	西安骏华房地产开发有限公司	西建房 [2015]0153 号	四级	2022-10-31
15	西安鸿华房地产开发有限公司	西建房（2014）3 号	四级	2020-10-31
16	西安泽华房地产开发有限公司	西建房（2020） 0003 号	四级	2023-1-31
17	陕西杰诚置业有限责任公司	陕建房（2015） 119 号	二级	2021-11-27
18	长沙橘韵投资有限公司	湘建房开（长） 字第 0231663 号	三级	2021-5-6
19	长沙人韵投资有限公司	湘建房开（长） 字第 0252694 号	暂定	2021-10-19
20	长沙地韵投资有限公司	湘建房开（长） 字第 0252704 号	暂定	2021-12-28

序号	持有主体	证书编号	资质等级	证书有效期截止日期
21	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第 0241158 号	四级	2022-7-22
22	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	津建房证[2012]第 S0939 号	四级	2023-12-24
23	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	津建房证[2013]第 S0938 号	四级	2021-5-31
24	华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	津建房证[2018]第 S2672 号	四级	2024-2-8
25	广州高雅房地产开发有限公司	1310752-02	三级	2021-4-30
26	重庆筑华房地产开发有限公司	1129285	二级	2024-1-2
27	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	15010815	暂定二级	2022-4-18
28	佛山市华信致远房地产开发有限公司	粤佛房开证字第 1304109 号	暂定	2021-6-12
29	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	冀建房开保字第 2485 号	暂定	2021-10-31
30	银川创华房地产开发有限公司	暂 NJF0264-A	暂定	2021-12-6
31	银川君华房地产开发有限公司	暂 NJF0280-A	暂定	2022-2-28
32	重庆华远皓华房地产开发有限公司	0209875	暂定二级	2022-4-23
33	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第 0751795 号	暂定	2023-9-21
34	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第 0751928 号	四级	2021-12-14
35	天津利创房地产开发有限公司	津建房证 [2017]S2613	四级	2021-5-31
36	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	粤佛房开证字第 1305146 号	暂定	2021-12-11
37	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	冀建房开石高字第 111 号	暂定	2021-6-8
38	石家庄铭朝房地产开发有限公司	冀建房开石循字第 2020009 号	四级	2023-12-10
39	宁夏海雅置业有限公司	暂 ZJF0426-A	暂定	2021-10-13
40	任丘市华睿立远房地产开发有限公司	冀建房开沧字第 1348 号	暂定	2021-12-14
41	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	湘建房开（长）字第 0752702 号	暂定	2021-11-23

序号	持有主体	证书编号	资质等级	证书有效期截止日期
42	银川志华房地产开发有限公司	暂 NJF0333-A	暂定	2021-9-17

注 1：西安唐明宫置业有限公司、西安鸿华房地产开发有限公司、长沙橘韵投资有限公司已无新开工项目，所以资质不再进行延期。

注 2：北京誉德置业有限公司、北京誉和置业有限公司、北京誉成置业有限公司无具体开发项目，根据《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业的暂定资质在所属企业无具体开发项目时只能延续三次，据此规定上述三家企业资质到期后不再延期。

### 3、经营模式

#### (1) 市场定位及主要消费群体

##### 1) 区域定位

截至 2020 年末，公司已经重点进入北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、石家庄、佛山、银川、涿州、任丘等 11 个城市，公司将持续巩固在上述区域的市场份额。

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

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

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

## 2) 产品定位

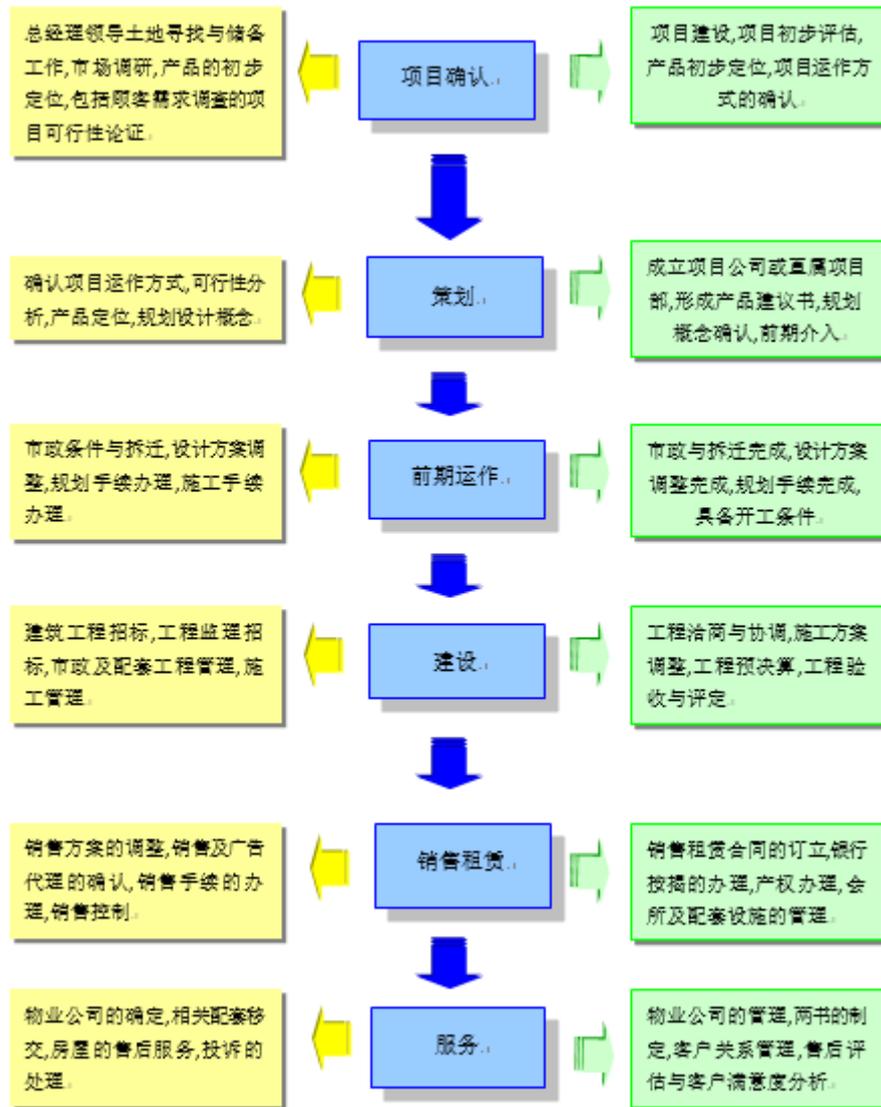
公司凭借多年的开发经验和品牌优势，产品形式以满足刚需型的中档商品住宅为主，目前也适量开发改善型的商品住宅、商业地产、经济适用房等，优化产品结构。

## 3) 消费群体定位

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

### (2) 开发业务流程

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



### (3) 房地产项目的经营模式

发行人房地产业务类型包括住宅开发与销售、商业地产开发、销售、运营以及保障房项目，以自主开发为主，部分项目采用合作开发的形式

#### 1) 房地产项目的定价模式

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

价过程中，公司以市场竞争导向为原则，确定合理的性能价格比，以取得产品价格竞争优势。

## 2) 采用的主要融资方式

公司始终积极适应监管政策的调整并对金融机构资金面变化进行迅速反应，以合理的融资成本获得充足资金，有力地支撑了公司的长远发展和稳定经营。2016 年以来，公司通过银行贷款、面向全体股东配股、发行公司债、私募类 Reits 产品、中期票据、短期融资券、美元债等多种形式进行融资。未来，公司将继续保持同各家金融机构良好的合作关系，在保障传统融资渠道畅通的前提下，拓宽融资渠道并积极尝试创新融资方式，全方位保障公司的资金需求。

## 3) 主要采购模式

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

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

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

## 4) 主要销售模式

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

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

#### 5) 合作开发项目情况

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

截至 2020 年末，公司在建、拟建的合作开发项目的具体情况如下：

项目名称	合作方名称	项目性质	出资比例	收益比例	发行人定位
北京石景山项目	北京亨晟置业有限公司 (20%)	商业办公综合体	80%	80%	作为控股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
任丘华北油田项目	石家庄倾茂房地产开发有限公司	住宅	51%	51%	作为控股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
石家庄海蓝和光项目	石家庄思蜀科技有限公司	住宅	80%	50%	作为控股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围
石家庄昆仑赋项目	深圳市创申企业管理有限公司	住宅	53%	50%	作为控股股东，按合作协议约定的比例出资、取得收益，负责项目具体操盘运营，纳入合并范围

项目名称	合作方名称	项目性质	出资比例	收益比例	发行人定位
银川珑玺(19#地)	陕西旭辉企业管理有限公司(40%)	住宅	60%	60%	作为控股股东, 按合作协议约定的比例出资、取得收益, 负责项目具体操盘运营, 纳入合并范围
长沙海蓝城一期(18#地)	长沙腾辉企业管理咨询有限公司(5%)、湖南省碧桂园地产有限公司(42.5%)、堆龙德庆区碧享企业管理有限公司(2.5%)	住宅	50%	50%	作为参股股东, 按合作协议约定的比例出资、取得收益, 负责项目具体操盘运营, 纳入合并范围
长沙海蓝城二期	湖南省碧桂园地产有限公司(50%)	住宅	50%	50%	作为参股股东, 按合作协议约定的比例出资、取得收益, 负责项目具体操盘运营, 纳入合并范围
天津棠悦二期	天津滨港房地产开发有限公司(50%)	住宅、商业	50%	50%	作为参股股东, 按合作协议约定的比例出资、取得收益, 负责项目具体操盘运营, 不纳入合并范围
天津海蓝城	天津瑞悦商业管理有限公司(49%)	住宅、商业	51%	51%	作为控股股东, 按合作协议约定的比例出资、取得收益, 负责项目具体操盘运营, 纳入合并范围
佛山保利文玥花园	佛山市高明区美的房地产发展有限公司 1000 万元(25%); 保利华南实业有限公司 2000 万元(50%)	住宅	25%	25%	作为参股股东, 按合作协议约定的比例出资、取得收益, 不负责项目具体操盘运营, 不纳入合并范围
佛山美的明湖北湾花园二期	佛山市高明区美的房地产发展有限公司 1030 万元(34%); 保利华南实业有限公司 (33%)	住宅	33%	33%	作为参股股东, 按合作协议约定的比例出资、取得收益, 不负责项目具体操盘运营, 纳入合并范围

#### 6) 商业地产业务经营模式

公司为适应市场形势变化, 极大丰富了产品线, 优化资产及产品结构, 实现多业态、多元化、轻资产发展, 除了在住宅类产品方面取得了良好的业绩和积累了较丰富的经验外, 公司对商业类地产有了初步涉猎。公司相继开发了包括君悦

酒店和海信广场在内的综合体项目长沙华远·华中心、北京的社区类集中商业街华远·好天地、北京华远·华中心、北京华远·西红世等商业类地产项目，产品涉及商业街、购物中心、写字楼、高端酒店等，产品采取对外销售和公司自持相结合的形式。公司已成立资产管理中心及商业管理公司，通过资产与商管团队的配合，通过高效运营与资本及金融产品相结合，以资产增值为最终目的，通过专业商业管理团队对持有型物业的持续经营，营造良好的商业氛围，从而提升租金水平，为公司带来长期稳定的现金流，实现资产自身的良性循环。

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

此外，公司与大悦城达成战略合作，双方合作的首个落地项目位于石景山区京西大型综合交通枢纽站，为三条轨道交通站点交汇，并配有快速公交的大型换乘站，是京西民众出行及换乘的集散地。华远石景山综合体项目位于建设中的苹果园交通枢纽东侧，总建筑面积约 22 万平方米，项目包含购物中心、高端写字楼、大型停车场，是京城西部新的商业中心，也被北京市石景山区政府列为重点项目。其中购物中心定位于京西城市副中心级别的项目，预计于 2021 年开业，意在打造京西精英社群时尚生活空间，诠释京西时尚之城、生活之城、文化之城及体验之城的极致理念，并从建筑风格上还原健康自然生态，关注人文情怀，打造北京首个“会呼吸的 mall”。通过跨层复式、同层 loft、开放式空间等建筑形态，引进品牌旗舰店，打造最新形象、最具体验感的时尚标杆，引进 MUJI、方所、野兽派等生活方式性品牌，打造旗舰店；通过时尚品牌跨界融合，重新包装定义，增强品牌文化的多元性和体验性；举办有品质的文化活动，聚焦生活方式和情感交流，最时尚的社群生活平台。

#### 7) 保障房业务经营模式

报告期内，公司未单独开发保障房项目，公司的保障房业务主要系根据政府规划要求，政府在土地出让合同中会明确部分项目需要包含保障房项目，在住宅、商业房地产项目地块中匹配一定比例的保障房地块，主要包括保障房和经济适用房，相关土地的开发经营受到严格管理，公司该类项目主要集中在北京区域。

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

由于发行人保障房主要位于北京地区，因此销售情况极好，不存在销售困难及障碍，也不存在回款障碍，销售价格方面是根据北京市政府统一指导价格，销售时，发行人直接向购房者收取房款，同普通商品房销售并无差异，不涉及与政府或者其他方式进行收入分配。除销售环节外，公司保障房项目在采购、建设、融资、财务会计处理方面的模式与前文披露的普通住宅类项目差异较小。

截至目前，发行人保障房项目大部分已经完工并完成销售，主要为经济适用房，廉租房等。发行人没有单独保障房项目，保障房项目主要内含于普通商品房项目，包含于公司已完工、在建和拟建房地产项目。

公司暂无拟建单独保障房项目。

#### 4、房地产开发情况

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

(1) 已完工项目情况

截至 2020 年末发行人已完工项目情况

单位：平方米、亿元

序号	城市	公司名称	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	已销售总额	总投资金额	五证是否齐全	未销售原因	销售进度	后续销售安排（每年销售预计进度）			截至 2020 年末累计已投资金额
													2021 年预计累计完成去化	2022 年预计累计完成去化	2023 年预计累计完成去化	
1	北京	北京新通致远房地产开发有限公司	铭悦园	通州区梨园镇砖厂村	住宅、保障房、配套商业	129,029	401,874	39.62	36.94	五证齐全	——	100%				36.61
2	北京	北京华和房地产开发有限公司	铭悦好天地	通州区梨园镇砖厂村	保障房、商业、办公	59,119	158,229	20.41	19.93	五证齐全	——	100%				20.69
3	北京	北京尚居置业有限公司	和墅	大兴新城孙村	住宅、保障房	99,000	188,314	24.58	20.50	五证齐全	——	99%	100%			20.80
4	北京	北京上和致远房地产开发有限公司	西红世	大兴区西红门镇	办公、商业	48,029	163,514	24.82	26.18	五证齐全	——	100%				21.18
5	西	西安曲江唐瑞置	海蓝城	东二环矿	住宅、商业	132,517	437,179	29.39	23.60	五证齐全	——	100%				23.71

序号	城市	公司名称	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	已销售总额	总投资金额	五证是否齐全	未销售原因	销售进度	后续销售安排（每年销售预计进度）			截至2020年末累计已投资金额
													2021年预计累计完成去化	2022年预计累计完成去化	2023年预计累计完成去化	
	安	业有限公司	一、二期	山路与广运潭路口												
6	西安	西安唐明宫置业有限公司	海蓝城三至五期	浐灞生态区玄武东路	住宅、商业	158,725	652,082	48.50	41.19	五证齐全	——	100%				36.59
7	西安	西安骏华房地产开发有限公司	海蓝城六期	浐灞生态区玄武东路	住宅	53,160	208,722	16.83	12.76	五证齐全	——	100%				11.74
8	西安	西安鸿华房地产开发有限公司	锦悦	未央区太华路与北二环路口北	住宅、商业	45,193	233,626	20.12	15.32	五证齐全	——	98%	100%			14.56
9	西安	西安泽华房地产开发有限公司	枫悦	太华路与凤城五路交汇处东	住宅、商业	92,321	393,311	34.47	24.13	五证齐全		100%				19.97
10	银川	银川创华房地产开发有限公司	江南赋璟玺	金凤区培华路以南	住宅	88,693	168,429	11.91	11.61	五证齐全		92%	100%			7.83
11	长沙	长沙橘韵投资有	华中心	天心区湘	办公、商业	13,010	128,998	19.68	79.43	五证齐全		99%	100%			83.08

序号	城市	公司名称	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	已销售总额	总投资金额	五证是否齐全	未销售原因	销售进度	后续销售安排（每年销售预计进度）			截至 2020 年末累计已投资金额	
													2021 年预计累计完成去化	2022 年预计累计完成去化	2023 年预计累计完成去化		
	沙	限公司	二期	江中路 2 段 36 号													
12	长沙	长沙橘韵投资有限公司	华中心三期	天心区湘江中路 2 段 36 号	住宅、商业	29,341	502,260	41.73		五证齐全		100%					
13	长沙	长沙橘韵投资有限公司	华中心四期	天心区湘江中路 2 段 36 号	商业、办公、酒店			17.03		五证齐全		83%	86%	100%			
14	长沙	长沙橘韵投资有限公司	华中心五期	天心区湘江中路 2 段 36 号	商业、办公			9,888	98,895	14.00		五证齐全		100%			
15	长沙	长沙橘韵投资有限公司	华中心 8 号楼	天心区湘江中路 2 段 36 号	商业			1,152	2,558	1.00		五证齐全		100%			
16	天津	阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司	波士顿 43 号地	津南区辛庄	住宅	55,295	135,588	12.99	9.69	五证齐全		98%	98%	100%		8.86	
17	天	菱华阳光(天津)	波士顿	津南区辛	商业	12,802	14,640	1.76	15.34	五证齐全		73%	75%	100%		15.06	

序号	城市	公司名称	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	已销售总额	总投资金额	五证是否齐全	未销售原因	销售进度	后续销售安排（每年销售预计进度）			截至 2020 年末累计已投资金额
													2021 年预计累计完成去化	2022 年预计累计完成去化	2023 年预计累计完成去化	
	天津	房地产开发有限公司	37 号地	庄												
18	天津	菱华阳光(天津)房地产开发有限公司	波士顿 44 号地	津南区辛庄	住宅、商业	79,172	196,800	16.28		五证齐全		100%				
19	天津	天津利创房地产开发有限公司	天津保利东郡	汉沽区滨海新区	住宅、商业	116,676	208,437	15.21	15.70	五证齐全		89%	100%			11.29

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

(2) 在建项目情况

截至 2020 年末发行人主要在建房地产开发项目情况

单位：平方米、亿元

序号	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	截止 2020 年末累计已投资金额	未来投资计划 (按 12 月滚调)			资金来源	资本金是否到位	建设期		批文证照情况
								2021	2022	2023			开工时间	预计竣工时间	
1	北京华中心	门头沟区龙泉镇	住宅、商业、办公	70,431	302,332	50.20	47.46	1.01	0.80	0.50	自筹	已到位	2014/12/29	2020/12/31	五证齐全
2	北京石景山项目	石景山区苹果园	商业、办公	35,245	217,709	74.97	59.07	5.6	2.86	2.31	自筹	已到位	2018/5/11	2021/9/30	四证齐全，本项目持有经营，不销售
3	涿州海蓝城一期	京开区盛福南街西侧、恩义路北侧	住宅、保障房	79,459	212,171	27.37	28.66	5.20	8.05	4.71	自筹	已到位	2019/7/28	2022/5/31	四证齐全，部分楼栋已取得预售证
4	涿州海蓝城二期	京南开发区润禾街西侧	住宅	112,497	291,535	24.76					自筹	已到位	2020/7/29	2023/7/31	四证齐全，部分楼栋已取得预售证
5	任丘华北油田项目	高速南引线北侧、前长洋村南	住宅	513,460	1,325,561	86.24	28.32	13.47	23.02	6.32	自筹	已到位	2020/7/30	2023/5/31	四证齐全，部分楼栋已取得预售证
6	石家庄海蓝和光	循环化工园区	住宅	56,784	247,210	19.58	9.32	2.05	5.09	1.40	自筹	已到位	2019/7/18	2023/11/30	四证齐全，部分楼栋已取得预售证
7	石家庄昆仑赋	高新区	住宅	172,516	568,019	74.31	41.98	3.93	9.38	6.56	自筹	已到位	2019/11/19	2025/11/30	不动产权证、用地证，一期二期规证和施工证，一期

序号	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	截止 2020 年末累计已投资金额	未来投资计划 (按 12 月滚调)			资金来源	资本金是否到位	建设期		批文证照情况
								2021	2022	2023			开工时间	预计竣工时间	
															部分楼栋预售证
8	西安辰悦	浐灞生态区	住宅、商业	100,000	452,800	26.74	20.65	4.61	1.48	-	自筹	已到位	2013/9/5	2021/6/30	五证齐全
9	西安华时代	浐灞生态区金茂六路	住宅	9,124	63,475	5.34	1.81	1.17	1.40	0.43	自筹	已到位	2020/11/27	2022/10/31	四证齐全
10	银川珑玺	金凤区培华路以南	住宅	101,416	190,619	13.64	8.91	2.04	1.32	-	自筹	已到位	2019/4/19	2021/10/30	四证齐全，部分楼栋已取得预售证
11	银川海蓝和光	金凤区南熏路南	住宅	94,663	273,218	15.72	6.46	3.35	1.87	1.26	自筹	已到位	2020/8/25	2022/11/30	四证齐全，部分楼栋已取得预售证
12	重庆春风度一期	江津区滨江新城(德感片区)	住宅	150,118	206,595	14.96	11.50	1.44	0.99	1.03	自筹	已到位	2018/4/25	2023/9/30	四证齐全，部分楼栋已取得预售证
13	重庆海蓝城	巴南区李家沱	住宅	136,794	471,118	41.66	33.62	2.19	2.63	1.83	自筹	已到位	2018/5/25	2021/9/30	四证齐全，部分楼栋已取得预售证
14	重庆海蓝和光一期	沙坪坝区	住宅	39,851	141,462	29.10	19.28	2.73	1.16	0.34	自筹	已到位	2019/8/27	2021/6/4	四证齐全，部分楼栋已取得预售证

序号	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	截止 2020 年末累计已投资金额	未来投资计划 (按 12 月滚调)			资金来源	资本金是否到位	建设期		批文证照情况
								2021	2022	2023			开工时间	预计竣工时间	
15	重庆海蓝和光二期	沙坪坝区	住宅	40,911	144,019						自筹	已到位	2020/4/3	2022/12/10	四证齐全, 部分楼栋已取得预售证
16	长沙华时代	开福区芙蓉中路	商业	19,221	278,753	34.93	22.56	4.85	4.26	1.43	自筹	已到位	2017/5/18	2021/8/31	五证齐全
17	长沙海蓝城一期	长沙县远大路	住宅	55,550	216,304	19.69	13.87	3.03	1.24	0.79	自筹	已到位	2018/11/20	2022/10/30	四证齐全, 部分楼栋已取得预售证
18	天津栖塘	滨海新区塘沽湾	住宅、商业	44,124	82,415	9.69	8.78	0.64	0.27	-	自筹	已到位	2018/6/14	2021/7/30	五证齐全
19	天津海蓝城	津南区咸水沽镇	住宅、商业	99,257	247,821	31.14	23.76	4.18	2.32	0.88	自筹	已到位	2018/10/10	2021/12/20	五证齐全
20	广州雲和墅	白云区广从路	别墅、叠墅	151,536	225,405	74.56	62.46	3.55	2.71	1.22	自筹	已到位	2007/12/1	2021/11/20	五证齐全
21	佛山海蓝城	三水区云东海街道塘西线三期西侧	住宅	82,036	309,012	32.35	24.05	2.23	1.88	1.81	自筹	已到位	2018/10/11	2022/9/30	五证齐全
22	佛山美的明湖北湾花园二期	高明区西江新城丽景东路以北	住宅	59,008	228,554	17.97	16.60	1.01	0.36		自筹	已到位	2018/1/5	2021/3/17	五证齐全

序号	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	总建筑面积	预计总投资额	截止 2020 年末累计已投资金额	未来投资计划 (按 12 月滚调)			资金来源	资本金是否到位	建设期		批文证照情况
								2021	2022	2023			开工时间	预计竣工时间	
23	长沙海蓝郡	长沙县泉塘街道中轴路以东	住宅	46,580	179,507	11.58	5.77	1.22	0.32	0.13	自筹	已到位	2019/3/15	2020/11/24	五证补齐

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

(3) 拟建项目情况

截至 2020 年末发行人主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米，亿元

序号	项目主体	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	建筑总面积	资金来源	开发模式	建设期		批文证照情况	总投
									预计开工时间	预计竣工时间		
1	宁夏海雅置业有限公司	银川长河湾	贺兰县金贵镇	住宅	332,057	403,000	自筹	自主	待定	待定	不动产权证	待定
2	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	重庆春风度二期	江津区滨江新城(德感片区)	住宅	168,012	587,119	自筹	自主	2021/8/15	待定	不动产权证	待定
3		重庆春风度三期			167,668							
4	长沙隆宏致远房地产	长沙海蓝城	长沙县远	住宅	79,096	318,906	自筹	合作	2021/7/28	待定	已取得不动产权证	27.98

序号	项目主体	项目名称	地理位置	项目类型	土地面积	建筑总面积	资金来源	开发模式	建设期		批文证照情况	总投
									预计开工时间	预计竣工时间		
	开发有限公司	二期	大路								证和用地证	
5	长沙人韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司	长沙华中心南区	天心区湘江中路	住宅、商业	57,829	160,000	自筹	合作	待定	待定	已取得国土证和用地证	待定
6	长沙航麒房地产开发有限公司	长沙空港城项目一期	长沙县黄花镇临空产业集聚区临空南路	住宅、商业	306,689	915,700	自筹	自主	2021/6/30	待定	已取得部分国土证，其余在办理中	待定
7	长沙航开房地产开发有限公司	长沙空港城项目二期										

(4) 报告期内拿地情况

2018 年-2020 年发行人购置土地情况

单位：平方米、亿元

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至最近一期已交的出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
重庆江津项目（252 亩）	重庆市江津区滨江新城(德感片区)	168,012.84	2018-3-1	1.97	1.97	出让金已缴完	住宅
重庆江津项目（251.5 亩）	重庆市江津区滨江新城(德感片区)	167,667.51	2018-3-29	3.01	3.01	出让金已缴完	住宅

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至最近一期已交的出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
佛山三水区 TD2018(SS)WG0003	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧	82,036.14	2018-3-28	15.50	15.50	出让金已缴完	住宅
津南区咸水沽镇 05 号地块	天津市津南区咸水沽镇	99,256.60	2018-4-4	16.10	16.10	出让金已缴完	住宅、商业
涿州 2018-11 号地块	涿州市京开区盛福南街西侧、恩义路北侧	66,666.67	2018-4-28	9.98	9.98	出让金已缴完	住宅、保障房
涿州 2018-12 号地块	涿州市京开区盛福南街西侧、恩义路北侧	12,791.93		1.92	1.92	出让金已缴完	住宅、保障房
长沙县远大路项目 018 地块	长沙市长沙县远大路	55,549.84	2018-5-4	8.16	8.16	出让金已缴完	住宅
长沙县远大路项目 019 地块	长沙市长沙县远大路	79,095.91	2018-5-4	11.15	11.15	出让金已缴完	住宅
银地(G)[2018]-20 号宗地	银川市金凤区培华路以南	88,692.99	2018-6-27	3.64	3.64	出让金已缴完	住宅
银地(G)[2018]-19 号宗地	银川市金凤区九中北侧	101,415.71	2018-8-8	4.60	4.60	出让金已缴完	住宅
长沙县远大路 041 地块	长沙市长沙县泉塘街道中轴路以东	46,579.50	2018-9-5	3.42	3.42	出让金已缴完	住宅
重庆市西永组团 K 分区 (K-B2-3-1/07)	重庆市沙坪坝区	39,851.00	2019-3-15	6.90	6.90	出让金已缴完	住宅

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至最近一期已交的出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
重庆市西永组团 K 分区 (K-B2-4-1/05)	重庆市沙坪坝区	40,911.00		7.30	7.30	出让金已缴完	住宅
银川长河湾项目	银川市贺兰县金贵镇	332,057.00	2019-4-1	1.43	1.43	出让金已缴完	住宅
石家庄丰铭 鹿鸣臺项目	石家庄市循环化工园区	56,784.00	2019-4-8	7.45	7.45	出让金已缴完	住宅
石家庄栾城区【2019】008号地块	石家庄市高新区	172,516.00	2019-4-17	33.77	33.77	出让金已缴完	住宅
冀任告[2019]013号地块	任丘市高速南引线北侧、前长洋村南	513,460.00	2019-10-30	21.95	21.95	出让金已缴完	住宅
涿州 2019-09、10、11 号地块	涿州市京南开发区润禾街西侧	112,497.00	2019-11-28	8.44	8.44	出让金已缴完	住宅
银川海蓝和光项目	银川市金凤区	94,663	2020-8-7	3.99	3.94	自有资金	住宅、商业
西安华时代项目	灞灞生态区金茂六路	9,124	2020-10-16	0.92	0.92	自有资金	商业
长沙空港城项目	长沙县黄花镇临空产业集聚区临空南路	306,689	2020-12-30	10.03	6.50	自有资金	住宅、商业

在房地产市场调控期间，发行人及其下属子公司在报告期内，涉及“地王”相关报道的共计两宗土地，具体情况如下：

①【2018】长沙县 018 号土地，出让面积 55,549.84 平方米，起始总价 21,665 万元，由发行人以 81,557 万元竞得，成交楼面价为 4,894 元/平方米，溢价率 276%，土地出让金由发行人以自有资金全额缴纳。

②【2019】栾城区 008 号土地，出让面积 172,516.36 平方米，起始总价 226,200 万元，由发行人以 337,700 万元竞得，成交楼面价为 9,010.4 元/平方米，溢价率 58.76%，土地出让金由发行人以自有资金全额缴纳。

通过公开渠道检索，发行人上述竞拍土地同期同区域价格对比情况如下：

序号	项目公司	项目	同期价格对比						
			地块号	区域	拿地公司	成交日期	挂牌起始价 (楼面地价)	成交价 (楼面地价)	溢价率
1.	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	长沙海蓝城一期	2018 年 5 月 18 日，长沙升升置业拍得位于黄兴北路的 027 号商业用地，创造长沙新地王。						
			[2018]长沙县 018 号	长沙县	北京市华远置业	2018.05.04	1300 元/ m <sup>2</sup>	4,894 元/ m <sup>2</sup>	276.45%
			[2018]长沙市 027 号	开福区	长沙升升置业	2018.05.18	6,210 元/ m <sup>2</sup>	10,185 元/ m <sup>2</sup>	64%
2.	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	石家庄昆仑赋	根据石家庄市 2019 年上半年土地竞拍成交情况显示，本项目[2019]008 号地块楼面价格位居第二，[2019]024 号地块楼面价位居榜首。						
			[2019]008	栾城区	北京市华远置业	2019.04.17	5,675.58 元/ m <sup>2</sup>	9,010.4 元/ m <sup>2</sup>	58.76%
			[2019]024	长安区	润江地产	2019.05.13	5,290 元/ m <sup>2</sup>	9,658 元/ m <sup>2</sup>	82.56%

发行人确认，在房地产市场调控期间，发行人及其下属子公司在报告期内不存在于热点城市竞拍“地王”、哄抬地价的行为，不存在因扰乱房地产市场秩序、以异常高价购买土地被住建部门、自然资源部门等主管部门查处的情形。

## 5、主营业务中的其他业务部分、租赁产品收入及酒店产品收入

发行人主营业务其他部分主要为商业项目、保障房项目、住宅配套的仓储、停车位车位的销售收入。近三年，该部分毛利润分别为 70,910.77 万元、31,372.43 万元及 72,982.05 万元。

发行人房地产收入另一部分为租赁产品，主要来自于发行人自持物业的租金收入，占发行人收入比例极低。近三年，该部分毛利润分别为 4,950.59 万元、2,596.31 万元和 3,552.17 万元，对发行人盈利能力影响较小。

发行人房地产收入中的酒店产品收入主要来自于发行人所持有的长沙君悦酒店及其他酒店的运营收入，占发行人收入比例极低。近三年，该部分毛利润分别为 5,894.07 万元、4,240.62 万元和 3,814.40 万元，对发行人盈利能力影响较小。

## 6、房地产业务合规情况

### （1）房地产项目的开发资质

公司及从事房地产开发的主要子公司均具备从事房地产开发业务的相应资质，拥有一级资质，二级资质，三级资质及四级资质。

### （2）信息披露的合规性

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

### （3）诚信合法经营情况

1) 公司不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

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

3) 公司已取得土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

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

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

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

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

8) 报告期内,公司在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”等方面不存在违法违规问题,亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。9) 根据住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房[2010]53 号,以下简称“建房[2010]53 号文”)第一条规定:“取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照申报价格,明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可,但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售,以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为,要严肃查处”。本公司关于住房和城乡建设部上述文件要求的自查结果如下:

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

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

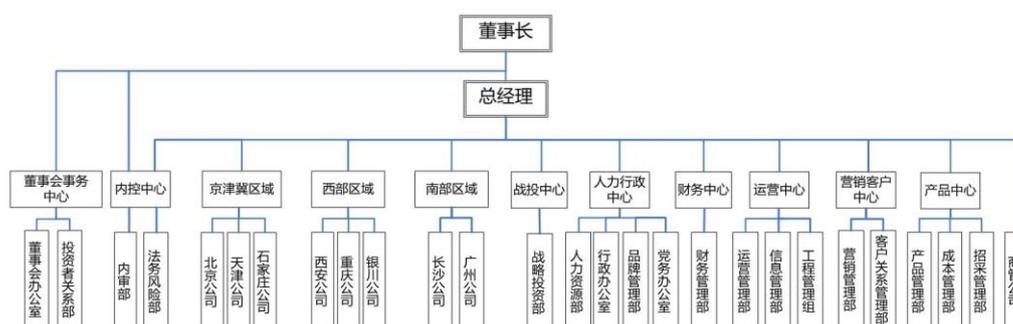
C、本公司及下属子公司报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门作出的行政处罚；报告期内，本公司及下属子公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被（立案）调查的情况。

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

## 九、发行人公司治理及组织架构情况

### （一）发行人组织结构

截至 2020 年 12 月末，发行人组织结构如下：



### （二）发行人职能部门的运行情况

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理

结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

### （三）发行人治理结构

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

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改本章程；
- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准公司对外担保（公司为购房客户提供的按揭担保不包含在《公司章程》所述的对外担保范围之内）；
- （13）审议公司在一年内对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财等超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；审议《上海证券交易所股票上市规则》规定的应提交股东大会审议的交易事项以及关联交易事项；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；
- （15）审议股权激励计划；

(16) 审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事会

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

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 决定尚未达到《公司章程》第四十一条（十三）款所列交易限额的交易；
- (9) 在《公司章程》规定的限额内或股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购及出售资产、资产抵押、向银行贷款、委托理财、以信托计划融资、关联交易等事项；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置；
- (11) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (12) 制订公司的基本管理制度；
- (13) 制订《公司章程》的修改方案；
- (14) 管理公司信息披露事项；

- (15) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (16) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (17) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

### 3、总经理及其他高级管理人员

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

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

### 4、监事会

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

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

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

#### 1、董事会事务中心

公司董事会直属的综合业务机构，执行公司董事会的决策，促进公司的良性发展，切实维护公司及投资者的利益。主要负责上市公司规范管理、三会组织、信息披露、资本市场融资、投资者关系管理、危机管理等相关事务工作。下辖部门：董事会办公室、投资者关系部。

##### (1) 董事会办公室

公司董事会的综合性办事机构，负责上市公司的管理事务工作，执行公司董事会的决策，促进公司的良性发展，切实维护公司及投资者的利益。主要负责上市公司规范管理、信息披露、三会组织、危机管理等相关工作。部门职能：完成

总部部门通用职能规定的各项工作；上市公司管理：1）体系建设。按照证监会和上交所要求，健全上市公司管理制度。2）信息披露。负责按公司制度和主管部门规定，进行上市公司应披露信息的收集、整理和披露工作，负责相关信息文件的档案管理。3）三会管理。组织召开董事会会议、监事会会议和股东会会议。4）危机管理。根据《危机管理制度》的职责分工处理危机事件，会同内审部处理公司上市法律事务。5）日常工作管理。负责公司董事会、监事会其他日常工作；管理机构维系。负责与各管理机构的联系，按规定和要求上报所需的文件、材料，接受各管理机构的监督检查及事后审查工作。

## （2）投资者关系部

公司董事会下设机构，依照监管要求和公司战略规划，协助董事会秘书履行职责，负责投资者关系管理、资本市场融资等工作。通过有效管理投资者预期，增强资本市场企业竞争力，为公司融资提供便利条件，实现公司内在价值和市场价值的不断提升。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；公司融资管理：1）负责对公司重大的资产重组、资金投向提出建议，并按公司审定方案组织实施。2）负责公司境内资本市场融资的相关工作，并组织实施。3）负责公司境外投资及融资的相关工作，并组织实施；投资者关系管理。制定公司投资者关系管理的组织架构与配套机制，以及年度投资者关系管理方案，经公司审批后执行；其他工作。参与公司各层面需要配合的工作，按要求完成领导交办的其他工作。

## 2、内控中心

公司负责审计监察管理及法务风险管理的职能中心，下辖部门：内审部、法务风险部。

### （1）内审部

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

公司权益。部门职能：审计监察管理。完成总部部门通用职能规定的各项工作；管理体系建设；内控工作；其他工作：负责政府主管部门的信息管理工作；配合监管部门、外部单位的审计工作；配合总部及其他相关部门工作。

## （2）法务风险部

公司风险管理及法律事务管理的统一管理部门，通过建立风险管控及法律事务管控机制，维护公司权益。部门职能：法务及风险管理。完成总部部门通用职能规定的各项工作；法律事务管理；风险管理；合同管理；其他工作：参与公司各部门经营活动中涉及法务及风险管理的工作，按要求完成领导交办的其他工作。

## 3、战投中心

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

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

## 4、人力行政中心

公司的人力资源、行政管理和品牌文化建设管理中心，基于公司战略发展目标，确保公司发展所需人力资源的获得、保有和激励及人力资本的增值，企业文

化的有效传承、提炼、宣导与推动。确保行政服务及办公体系的建立及高效运行。创建、培育以及打造、维护、宣传、提升公司品牌资产的价值。对各城市公司进行支持、指导、监督，促进总部与各地间、员工与公司间共同发展。下辖部门：人力资源部、行政办公室、品牌管理部、党务办公室。

### （1）人力资源部

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

### （2）行政办公室

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

### （3）品牌管理部

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

定的各项工作；管理体系建设；品牌推广；品牌管理；企业文化宣传；党建工作；其他工作。

#### （4）党务办公室

公司党务工作的主导部门。负责严格遵循上市国有企业党建工作原则，按照上级党委工作要求，统筹开展企业党建工作并有效指导城市公司属地支部工作开展。部门职能：党建工作。做好党总支与支部建设、党员队伍建设、开展组织生活和“三评一考”等工作；宣传执行上级党委部署、督促党建工作落实；做好城市公司属地支部的统筹管理与工作支持。

### 5、财务中心

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

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

同时，财务管理部也是公司预算管理、融资管理、投资管理、资金营运及财务风险控制的重要部门，负责组织贯彻执行国家财经、金融相关法律法规和公司内控制度要求，建立健全公司各项资金管理制度，根据公司战略规划和经营计划，管控公司资金活动，通过预算、融资、投资管理等职能保证公司资金的安全性和稳定性，为公司经营筹集所需资金，提高资金的使用效益，创造资金的增值效益，促进公司经营效益增长。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；管

理体系的建立和完善；预算管理；融资管理；投资管理；资金结算业务管理；其他配合工作。根据制度、流程等管理文件规定以及其他专业的需求，完成各项配合工作。

## 6、运营中心

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

### （1）运营管理部

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

### （2）工程管理组

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

### （3）信息管理部

公司信息化管理与数据管理中心。基于公司战略，制定信息化规划方案，明确信息化建设目标，建立信息化管理体系，负责信息化解决方案的编制、实施与

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

## 7、营销客户中心

负责公司对市场营销管理及公司客户服务的主要职能中心。下辖部门：营销管理部、客户关系管理部。

### （1）营销管理部

公司市场对标分析、项目定位管理、销售指标管理、营销实施过程管理部门。负责监控外部市场走向、竞品动态，对局部市场环境进行分析解读；负责项目前期定位把控；下达项目全盘及阶段性销售收入及费用目标，监控指标完成情况、适时进行动态调整；组织建立营销管控体系，完善主导制度流程、输出标准化工具，指导、监督城市公司营销工作。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；营销管理体系建设。建立和完善公司营销管控体系、营销考核与评价体系，完善主导制度流程并推进执行落实，制定营销标准化工具并指导应用。指导区域、城市公司建立分级营销管控体系。持续完善、优化营销信息化系统，监管系统的使用状况；营销管理：1）市场研究。结合公司土地拓展、项目定位、销售策略调整等需求，开展市场研究；对重点城市及竞品项目进行动态监测、对标及分析；收集、分析行业热点及案例等，结合公司项目情况借鉴应用。2）项目定位管理。负责监督、配合区域、城市公司开展项目定位工作，把控项目整体定位方向。3）销售过程管理。按各类相关制度、流程及作业指引文件规定，组织制定营销预算、营销目标，开展营销过程、营销费用等管控动作。4）营销类合作供方管理。依据相关制度，组织搭建营销类合作供方名录库并进行维护。5）专业培训与分享。负责组织开展营销体系的培训及评价、分享、交流工作；其他配合工作。根据制度、流程等管理文件规定以及其他专业的需求，完成各项配合工作。

## （2）客户关系管理部

公司客户服务、Hi 平台及客户满意度管理部门，通过建立、推行、统筹管理客户基础服务体系及 Hi 平台服务体系，持续强化各开发链条用户导向服务意识及规范化，打造公司差异化的服务力竞争优势，持续推动公司服务品牌发展，维护客户满意度和忠诚度，为公司发展战略提供支持。部门职责：完成总部部门通用职能规定的各项工作；客户服务体系建设。建立、完善公司客户基础服务体系及 Hi 平台服务体系，制定流程、制度、工作标准，持续业内对标，指导并支持城市公司落位；建立管控评价机制，过程纠偏、指导并跟进整改；Hi 平台工作统筹。指导一线 Hi 平台运营策划，组织、协调和推进社区运营实体化、社群运营、生活服务、客户资源管理，推动 Hi 平台工作良性开展，助力公司营销力及品牌形象；客户满意度管理。建立调查机制，组织第三方满意度调查并输出结果，组织制定提升计划并监督实施，实现公司客户满意度、忠诚度目标值；客户关系管理。建立主动服务机制、客服专项费用管理机制并监控落实；组织公司层面的客户维系工作，跟进城市公司主动服务执行情况并评估服务效果；持续创新城市公司客户关系维系服务，提升服务专业化水平；培训管理。搭建培训体系，多维度开展业内交流学习及相关业务培训，提高一线人员专业度及工作水平；物业公司管控。组织建立、完善物业服务标准体系及物业介入工作标准；监督物业基础服务品质提升；推进开展 Hi 平台物业资源协同；搭建各区域物业公司资源库及评价机制；参与各项目物业管理委托单位选择；城市公司工作支持。支持并跟进重点客服业务及 Hi 平台工作、重大客户风险、集中入住等工作，保证一线工作质量达标，有效预控风险；专项工作。负责公司产品缺陷管理工作，跟进总部专业部门建立固化标准；负责 CRM 系统、移动验房系统的日常管理与信息维护。

## 8、产品中心

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

### （1）产品管理部

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

### （2）成本管理部

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

### （3）招采管理部

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

## 9、商管公司

是公司负责资产经营管理的核心组织，对公司的持有性经营资产及轻资产模式项目进行全过程管理，确保公司资产发展战略落地，实现公司商业项目资产保值增值。配合资产退出，并在资产所有权整体或部分转移的情况下，保持项目经营管理的功能，便于资产管理的延续，方便成本核算，并为公司额外收取项目管理费用。部门职能：完成总部部门通用职能规定的各项工作；业务体系建设；业

务专项工作；其他配合工作。根据制度、流程等管理文件规定以及其他专业的需求，完成各项配合工作。

#### （四）发行人内部控制制度

##### 1、内部控制制度概述

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

##### （1）财务管理制度

发行人根据《公司法》、《会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》及其他国家相关法律法规及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，制定了《财务管理制度》，在财务管理体系、财务会计管理、财务预算管理、筹资管理、投资管理、资产管理、负债及担保管理、收入成本费用、利润分配管理等方面进行了全面细致的规定，公司会计基础工作规范，会计管理控制制度完整、合理、有效。

##### （2）全面预算管理制度

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

##### （3）内审工作制度

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

##### （4）信息披露管理制度

为规范公司及其他信息披露义务人（公司的控股股东、实际控制人、一致行动人、持有和控制公司 5% 以上（含 5%）的股东、公司的控股子公司及相关法规规定的应履行信息披露义务的法人和自然人）的信息披露行为，强化信息披露事务管理工作力度，进一步完善公司的法人治理结构，提升公司透明度，切实保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会发布的《上市公司信息披露管理办法》和上海证券交易所发布的《上海证券交易所上市公司信息披露管理制度指引》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，发行人制定了《信息披露管理制度》，对公司信息披露实施与监督、信息披露具体内容、内幕信息管理、信息披露事务流程和披露标准、部门及子公司信息报告制度、以招、拍、挂方式获得土地使用权信息披露流程、处罚措施、相关培训制度等做了全面细致的规定。

#### （5）危机管理制度

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

#### （6）总部对城市公司财务管理规定

为了加强对城市公司的财务管理，规范城市公司的财务行为，根据《会计法》、《企业财务通则》和《企业会计准则》，结合公司的实际情况，发行人制定了《总部对城市公司财务管理规定》，对适用范围、公司总部对城市公司的财务管理职责、城市公司的财务管理职责、会计机构及人员设置、会计政策和核算原则、资产管理、资金管理、预决算管理、会计档案管理、会计人员交接、管理控制与考核等做了全面细致的规定。发行人对其所有下属子公司的管理均参照《总部对城市公司财务管理规定》执行。

#### （7）资金管理制度

为保障公司资金需求与使用、实现公司内部资金高度融通，提高资金使用效益、控制财务风险、对公司资金活动全过程进行反映和监督，发行人根据国家相关法规及公司的有关规章制度制定了《资金管理制度》，对资金管理体系、资金调配管理、预算与资金计划管理、资金收付管理、投融资管理、按揭担保管理、资金安全管理、库存现金的管理、备用金的管理等做了全面细致的规定。发行人对其控股子公司的资金管理执行本制度，非控股子公司参考执行。

#### （8）会计核算制度

为了规范公司的会计核算，真实、完整地提供会计信息，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》和《企业会计准则—应用指南》，结合公司实际情况，制定了《会计核算制度》，对资产的核算、负债及股东权益的核算、收入、成本、费用及利润、利润分配的核算、外币业务的核算等进行了全面且细致的规定。发行人及子公司的会计核算等业务执行本制度。

#### （9）月度资金计划管理规定

为落实公司全面预算的执行，健全内部控制，加强和优化对公司运营过程监控、资源配置，保证公司年度经营目标的顺利实现，发行人制定了《月度资金计划管理规定》，对管理部门及权责、月度资金计划限额、月度资金计划申报与审批、月度资金计划执行等进行了全面的规定。

#### （10）公司运营管理流程

为规范公司运营管理工作，落位公司运营标准化动作；实时动态监控公司运营和经营情况；为公司运营、经营目标实现提供保障，发行人制定了《公司运营管理流程》，对于各部门在流程中承担的职责、工作程序、例行成果、运营指标等方面进行了详细的规定。

#### （11）运营阶段性检查作业指引

发行人指定了《运营阶段性检查作业指引》以完成公司经营目标和利润目标为导向，对项目全周期计划里程碑节点进行布控和现场督导，对标区域、城市公司项目全周期各阶段的工作成果，关注运营目标风险的排查预警，检验项目全周

期各阶段工作效果，评估总部相关专业线的管理效能，协助区域、城市公司梳理并解决管理问题，收集优化建议并持续完善，提高运营效率、达成经营目标。

#### （12）工程管理流程

为确保项目的施工过程处于受控状态，使项目的质量、进度、成本、招采、安全文明施工及资源得到最合理的控制，发行人制定了《工程管理流程》，对各部门在流程中承担的职责、工作程序、工程实施阶段的管理工作、配合销售的施工过程管理、竣工验收、房屋接管及维保管理等方面进行了细致的规定。

#### （13）城市工程检查管理作业指引

发行人制定了《城市工程检查管理作业指引》，通过建立城市公司分级检查机制对在建项目进行巡视、检查与监督，发现工程管理过程中存在的问题及隐患并及时纠正、改进，从而促进城市公司工程管理体系的有效运作。《城市工程检查管理作业指引》从各部门在流程中承担的职责、检查程序、频率及时间等方面进行了细致的规定，同时还制定了《项目工程巡检报告》以及《项目整改方案》的模板，促进城市公司工程管理体系的高效运转。

#### （14）公司投资管理制度

为规范项目投资、土地获取、对外股权合作投资管理等工作，实现从投资维度对项目全过程的有效管控，做好投资项目风险防范与控制，保证项目投资核心经济指标达成，支持公司战略发展目标实现，发行人制定了《公司投资管理制度》，对职责体系、工作程序、投资全称管控以及处罚机制方面作出了详细且全面的规定，确保公司所有地产业务投资，包括公开土地竞买、地产收并购业务、地产对外股权合作、产业地产等投资行为实现风险防范与控制。

## 2、业务控制

发行人建立了有效的业务控制体系，主要方面包括：

#### （1）房地产开发项目决策程序

发行人从项目信息收集，到可行性论证、项目立项决策等环节形成了科学、有效、稳健的项目决策机制，发行人研究发展部按照发行人的业务规划负责项目

拓展、项目可行性调研并编写项目可行性研究报告，组织项目可行性研究评审会并汇报，由研究发展部总经理审核。

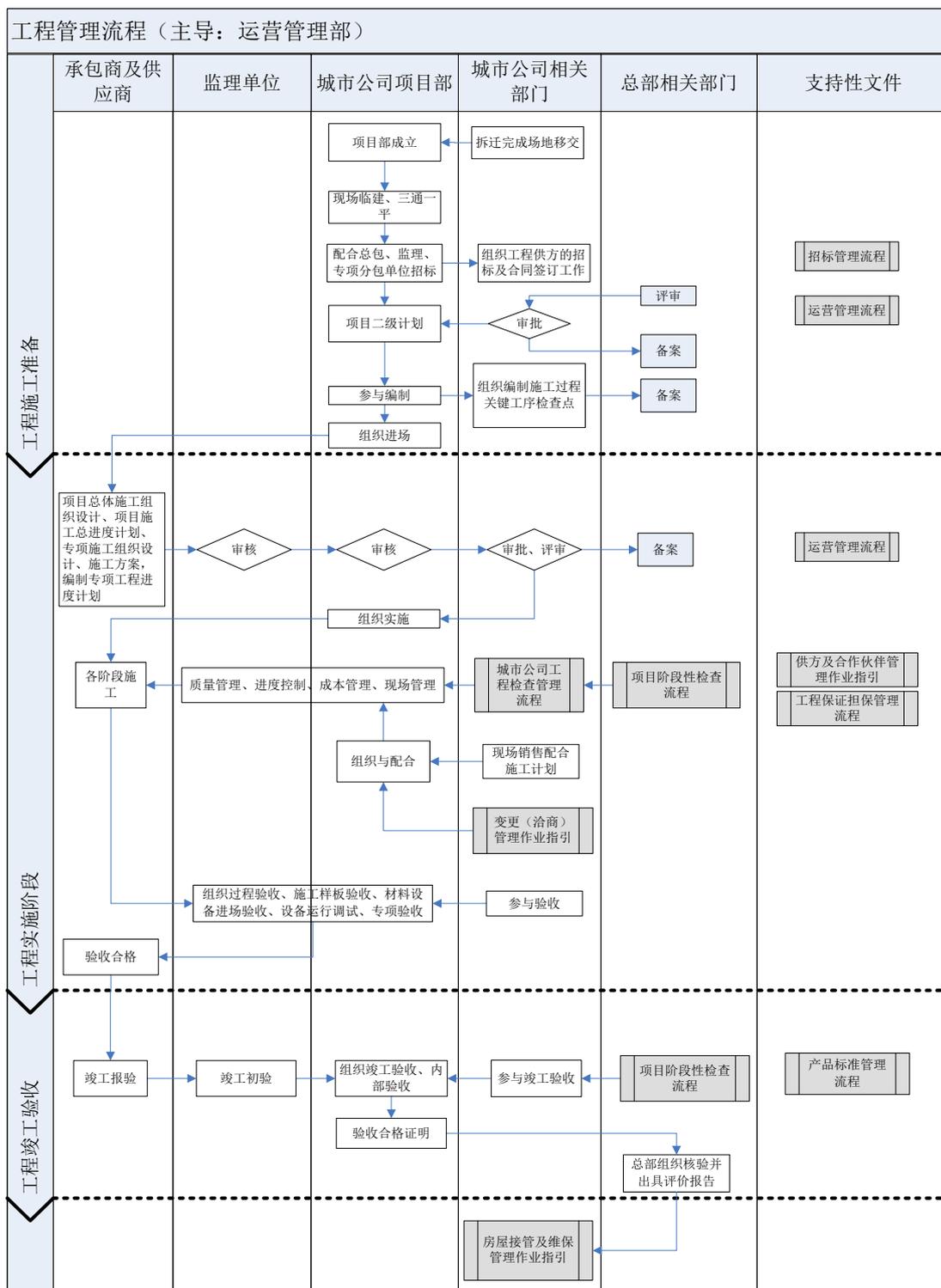
### （2）房地产开发项目管理架构的设置

发行人公司总部就各项业务进行投资决策，并负责各项目和信息的审核与管理。同时，就发行人已进入的城市划分城市公司，公司总部对各城市公司进行指导和监控，实行矩阵式管理。发行人就房地产项目的工程施工以具体项目划分，具体项目由各城市公司下设的项目部门进行管理和执行，由公司总部与当地城市公司实行两地管控。

### （3）公司质量控制体系

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

发行人工程质量管理流程图如下：



### 3、信息系统控制

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

#### 4、会计管理控制

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

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

#### 5、内部控制的监督机制

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

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

## 十、发行人关联交易情况

### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《企业会计准则》以及华远地产股份有限公司 2020 年度审计报告，截至 2020 年 12 月末，公司的关联方及关联关系如下：

### 1、发行人的母公司情况

截至 2020 年 12 月末，发行人的母公司为华远集团。具体情况如下：

单位：万元、%

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

### 2、发行人子公司情况

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

### 3、发行人合营和联营企业情况

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

### 4、发行人其他关联方情况

截至 2020 年 12 月末，发行人其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宁波拓诚影世置业有限公司	其他
北京永同昌房地产开发有限公司	其他
永同昌建设集团有限公司	其他
华远大数电子商务有限公司	母公司的控股子公司
北京华远小额贷款有限公司	母公司的控股子公司
北京盛同华远房地产投资有限公司	其他
北京盛同联行房地产经纪有限公司	其他
北京华远资产管理有限公司	其他

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津滨港房地产开发有限公司	其他
北京亨晟置业有限公司	其他
北京远东新地置业有限公司	其他
陕西旭辉企业管理有限公司	其他
湖南省碧桂园地产有限公司	其他
富利建设集团有限公司	其他
西安旭昌盛房地产经纪有限公司	其他
天津瑞悦商业管理有限公司	其他
保利华南实业有限公司	其他
保利（天津）房地产开发有限公司	其他
保利发展控股集团股份有限公司	其他
石家庄思蜀科技有限公司	其他
深圳市创申企业管理有限公司	其他
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	其他
桐乡市安豪投资管理有限公司	其他
深圳安创投资管理有限公司	其他
深圳平安创科投资管理有限公司	其他
石家庄倾茂房地产开发有限公司	其他
北京新湖阳光物业管理有限公司	其他
美的置业集团有限公司	其他
广东睿住智能科技有限公司	其他
上海保利建锦房地产有限公司	其他
保利地产投资顾问有限公司天津分公司	其他
江苏一德集团有限公司	其他
陕西圣龙房地产开发有限公司	其他
华远电气股份有限公司	母公司的控股子公司
深圳华远云联数据科技有限公司	母公司的控股子公司
李春晖	其他

## （二）关联交易的披露和决策程序

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

2、公司与关联法人拟发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上、5% 以下的关联交易（公司提供担保除外），除应当及时披露外，还要提交公司董事会审批。3、公司与关联法人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交董事会和股东大会审议：

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

b.公司为关联人提供担保。

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

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

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

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

a.与同一关联人进行的交易；

b.与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易。

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

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

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

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

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

### （三）关联交易的定价原则

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

2、公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

a.交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

b.交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **（四）发行人的关联交易情况**

##### **1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

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

根据发行人提供的文件，发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况如下：采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	37,876,324.78	27,643,261.52
北京盛同联行房地产经纪有限公司	代理费	583,624.73	138,600.00
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	52,472,688.05	50,659,545.33
宁波拓诚影世置业有限公司	资金占用费	2,062,777.08	1,846,532.66
北京永同昌房地产开发有限公司	资金占用费	3,551,151.14	2,243,657.66
北京亨晟置业有限公司	资金占用费	58,707,421.90	
陕西旭辉企业管理有限公司	管理费	8,203,504.96	
永同昌建设集团有限公司	接受劳务	4,362,676.63	
北京市华远集团有限公司	资金占用费	12,631,031.37	162,243,531.62
北京市华远集团有限公司	融资服务费	22,691,584.45	23,447,461.19
北京市华远集团有限公司	接受劳务	17,377.36	
华远大数电子商务有限公司	接受劳务	418,260.06	742,970.17
北京北医医疗技术服务有限公司	接受劳务		508,737.86
湖南省碧桂园地产有限公司	资金占用费	105,375,876.39	102,362,545.60
陕西旭辉企业管理有限公司	资金占用费		20,672,008.12
深圳市创申企业管理有限公司	资金占用费	133,363,468.93	47,602,391.91
华远电气股份有限公司	采购商品	47,400.00	
西安旭昌盛房地产经纪有限公司	代理费	15,137,079.87	
北京新湖阳光物业管理有限公司	服务费	1,836,450.00	
深圳华远云联数据科技有限公司	接受劳务	332,833.84	

出售商品/提供劳务情况表：

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长沙海信广场实业有限公司	资金占用费	30,644,077.25	26,417,113.31
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	1,236,672.80	1,114,467.64
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	资金占用费	787,107.49	
天津瑞悦商业管理有限公司	担保费	2,238,899.06	
石家庄倾茂房地产开发有限公司	资金占用费	1,794,858.49	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
石家庄倾茂房地产开发有限公司	担保费	3,499,635.03	
天津兴泰聚成置业有限公司	劳务费		3,784,726.19
北京华远小额贷款有限公司	服务费	16,415.10	33,396.24
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	资金占用费		10,827,371.07
永同昌建设集团有限公司	提供劳务		1,611,676.50
北京华远资产管理有限公司	服务费	6,792.45	5,283.04
李春晖	销售商品		1,132,951.38

## 2、关联担保情况

报告期内，发行人为关联方提供担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京市华远置业有限公司	6,900.00	2016/2/5	2021/2/4	否
北京新润致远房地产开发有限公司	68,750.00	2018/11/13	2024/11/13	否
北京新润致远房地产开发有限公司	35,000.00	2019/4/26	2025/5/13	否
北京新润致远房地产开发有限公司	44,000.00	2019/10/31	2026/5/13	否
北京新润致远房地产开发有限公司	51,000.00	2019/12/24	2026/11/13	否
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	30,000.00	2019/12/24	2021/12/16	否
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	10,000.00	2020/5/15	2021/12/16	否
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	80,000.00	2020/9/23	2023/9/22	否
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	76,123.58	2020/9/25	2023/9/22	否
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	18,876.42	2020/11/23	2023/9/22	否
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	25,000.00	2020/11/25	2023/9/22	否
天津利创房地产开发有限公司	2,250.00	2019/9/2	2021/8/27	否
石家庄铭朝房地产	48,000.00	2019/12/18	2022/12/16	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
开发有限公司				
石家庄铭朝房地产开发有限公司	24,000.00	2020/1/20	2023/1/19	否
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	47,085.20	2020/6/12	2022/6/12	否
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	34,534.80	2020/7/9	2022/7/9	否
北京市华远置业有限公司、石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	118,258.01	2019/8/26	2023/6/30	否
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	43,000.00	2020/9/9	2023/9/9	否
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	30,000.00	2020/9/29	2023/9/9	否
长沙橘韵投资有限公司	47,031.43	2020/6/18	2030/6/15	否
长沙橘韵投资有限公司	22,718.57	2020/7/15	2030/6/15	否
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	11,000.00	2019/3/25	2022/3/20	否
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	8,250.00	2019/5/6	2022/3/20	否
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	5,660.00	2019/4/19	2022/4/15	否
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	1,340.00	2019/6/28	2022/4/15	否
长沙航立实业有限公司	18,900.00	2020/2/20	2030/2/20	否
广州高雅房地产开发有限公司	39,900.00	2020/6/12	2024/10/26	否
广州高雅房地产开发有限公司	10,000.00	2020/7/31	2024/10/26	否
广州高雅房地产开发有限公司	12,000.00	2020/8/28	2024/10/26	否
佛山市华信致远房地产开发有限公司	35,549.59	2019/1/23	2022/1/22	否
佛山市华信致远房地产开发有限公司	17,500.00	2019/3/28	2022/1/22	否
佛山市华信致远房地产开发有限公司	7,000.00	2019/7/1	2022/1/22	否
佛山市华信致远房	3,225.20	2019/10/31	2022/1/22	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
地产开发有限公司				
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	11,132.22	2018/3/27	2021/3/26	否
佛山市骏隆房地产有限公司	20,625.00	2018/9/18	2025/9/17	否
重庆筑华房地产开发有限公司	1,000.00	2018/8/3	2021/8/2	否
重庆筑华房地产开发有限公司	16,000.00	2018/9/11	2021/8/2	否
重庆筑华房地产开发有限公司	4,870.00	2018/12/31	2021/8/2	否
重庆筑华房地产开发有限公司	10,130.00	2019/1/1	2021/8/2	否
重庆筑华房地产开发有限公司	52,210.00	2019/5/31	2022/5/29	否
重庆筑华房地产开发有限公司	6,800.00	2020/7/2	2022/5/29	否
重庆筑华房地产开发有限公司	14,200.00	2020/11/27	2022/5/29	否
重庆华远皓华房地产开发有限公司	4,560.00	2019/9/29	2022/9/19	否
重庆华远皓华房地产开发有限公司	25,200.00	2019/10/8	2022/9/19	否
重庆华远皓华房地产开发有限公司	7,440.00	2019/11/1	2022/9/19	否
重庆华远皓华房地产开发有限公司	5,664.00	2020/10/28	2022/9/28	否
重庆华远皓华房地产开发有限公司	35,000.00	2020/4/30	2023/4/29	否
重庆华远皓华房地产开发有限公司	6,144.29	2020/6/24	2023/4/29	否
重庆华远皓华房地产开发有限公司	2,711.92	2020/9/17	2023/4/29	否
银川志华房地产开发有限公司	40,000.00	2020/10/15	2023/9/29	否
华远集团	58,695.65	2019/3/18	注 1	否
华远集团	45,000.00	2019/5/5	注 1	否
华远集团	2,836.96	2020/1/3	注 1	否

注 1：对股东华远集团的担保到期日为华远集团购买的门头沟区门头沟新城 MC08-014/015 地块项目物业办理完毕房屋抵押登记手续之日。

### 3、关联方资金拆借

报告期内，发行人与关联方之间的资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
华远集团	30,000.00	2018/9/11	2020/9/11	向控股股东借款
华远集团	1,447.00	2019/4/28	2020/2/11	向控股股东借款
华远集团	18,553.00	2019/4/28	2020/3/20	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2019/5/6	2020/2/11	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2019/5/6	2020/2/11	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2019/5/10	2020/2/11	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2020/1/3	2020/2/11	向控股股东借款
华远集团	5,000.00	2020/1/7	2020/2/11	向控股股东借款
华远集团	4,447.00	2020/2/18	2020/3/20	向控股股东借款
华远集团	361.97	2020/2/18	2020/5/9	向控股股东借款
华远集团	30,000.00	2020/12/29	2021/9/10	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2020/12/29	2021/5/5	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2020/12/29	2021/5/5	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2020/12/29	2021/5/9	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2020/12/29	2022/1/2	向控股股东借款

报告期内，其他关联方资金拆借情况：

单位：万元

拆入方	拆出方	2020 年初 余额	本期增加	本期减少	2020 年末余额	利率
北京上和致远 房地产开发有 限公司	宁波拓诚影 世投资有限 公司	1,922.81	306.28	-	2,229.08	10.00%
北京上和致远 房地产开发有 限公司	北京永同昌 房地产开发 有限公司	2,362.72	1,455.12	-	3,817.83	10.00%
北京新润致远 房地产开发有 限公司	北京亨晟置 业有限公司	84,075.09	-	1,700.00	82,375.09	7.00%

长沙隆卓致远 房地产开发有 限公司	湖南省碧桂 园地产有限 公司	30,440.01	10,856.43	850.00	40,446.43	10.00%
长沙隆宏致远 房地产开发有 限公司	湖南省碧桂 园地产有限 公司	59,885.60	7,114.24	-	66,999.84	10.00%
阳菱光辉（天 津）房地产开 发有限公司	天津瑞悦商 业管理有限 公司	13,505.66	1,290.98	1,960.00	12,836.64	10.00%
银川君华房地 产开发有限公 司	陕西旭辉企 业管理有限 公司	1,473.61	3,200.00	10,880.00	-6,026.39	10.00%
石家庄华远尚 隆房地产开发 有限公司	深圳市创申 企业管理有 限公司	154,992.71	-	154,992.71	-	9.00%
石家庄华远尚 隆房地产开发 有限公司	深圳安创投 投资管理有限 公司	-	106,256.16	5,734.00	100,522.16	9.00%
石家庄华远尚 隆房地产开发 有限公司	桐乡市安豪 投资管理有 限公司	-	30,000.00	30,000.00	-	9.00%
石家庄华远尚 隆房地产开发 有限公司	深圳平安创 科投资管理 有限公司	-	35,000.00	35,000.00	-	9.00%
任丘市华睿立 远房地产开发 有限公司	石家庄倾茂 房地产开发 有限公司	-	88,204.74	72,819.17	15,385.57	8.00%
华尚宏远（天 津）房地产开 发有限公司	北京市华远 置业有限公司	21,501.25	-	-	21,501.25	4.75%
北京兴佰君泰 房地产开发有 限公司	北京市华远 置业有限公司	7,636.70	2,100.00	2,100.00	7,636.70	8.00%
长沙海信广场 实业有限公司	北京市华远 置业有限公司	62,582.95	4,016.41	-	66,599.36	4.35%
佛山骏隆房地 产有限公司	北京市华远 置业有限公司	1,096.30	-	2,096.30	-1,000.00	无息

#### 4、关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
----	------------	------------	------------

项目	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
关键管理人员报酬	2,662.00	2,593.50	4,582.00

### （五）发行人的关联方应收应付款项情况

#### 1、应收项目

2020 年发行人的关联方应收款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末余额		2020 年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	华远集团	3,184.09		3,184.09	
其他应收款	北京市圣瑞物业服务有限公司	290.99		673.61	
其他应收款	长沙海信广场实业有限公司	75,038.02		67,773.34	
其他应收款	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	8,920.88		8,920.88	
其他应收款	华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	24,585.74		24,502.31	
其他应收款	佛山骏隆房地产有限公司	-		1,096.30	
其他应收款	陕西旭辉企业管理有限公司	11,454.26		439.08	
其他应收款	石家庄思蜀科技有限公司	9,504.87		6,504.87	
其他应收款	富利建设集团有限公司	1,654.09		3,625.40	
其他应收款	保利华南实业有限公司	1,000.00		1,000.00	
其他应收款	天津滨港房地产开发有限公司	3,287.50		3,287.50	
其他应收款	保利发展控股集团股份有限公司			20,000.00	

#### 2、应付项目

2020 年发行人的关联方应付款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末余额	2020 年初余额
应付账款	北京市圣瑞物业服务有限公司	1,444.25	1,197.58
应付账款	永同昌建设集团有限公司	4,315.38	47783395.20
应付账款	北京盛同华远房地产投资有限公司	262.08	
应付票据	广东睿住智能科技有限公司	398.91	
应付票据	富利建设集团有限公司	3,922.14	1,525.50
其他应付款	北京市华远集团有限公司	70,000.00	80,000.00

其他应付款	北京盛同华远房地产投资有限公司	697.23	2,510.11
其他应付款	北京盛同联行房地产经纪有限公司	28.96	80.06
其他应付款	北京市圣瑞物业服务有限公司	697.81	516.09
其他应付款	北京建华置地有限公司	3,868.03	3,868.03
其他应付款	宁波拓诚影世置业有限公司	9,202.03	1,922.81
其他应付款	北京永同昌房地产开发有限公司	10,790.78	2,362.72
其他应付款	北京亨晟置业有限公司	94,424.79	90,254.05
其他应付款	湖南省碧桂园地产有限公司	113,139.04	94,910.44
其他应付款	天津瑞悦商业管理有限公司	12,836.64	13,505.66
其他应付款	陕西旭辉企业管理有限公司	-	3,252.13
其他应付款	石家庄思蜀科技有限公司	35.82	35.82
其他应付款	深圳市创申企业管理有限公司	-	159,752.95
其他应付款	永同昌建设集团有限公司	-	100.00
其他应付款	天津金辉永华置业有限公司	-	4,079.11
其他应付款	天津兴泰聚成置业有限公司	24,218.86	24,218.86
其他应付款	保利（天津）房地产开发有限公司	20.14	10.02
其他应付款	保利发展控股集团股份有限公司	75.38	124.08
其他应付款	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	1,947.47	30.86
其他应付款	美的置业集团有限公司	50,000.00	94,393.40
其他应付款	天津滨港房地产开发有限公司	2,590.70	
其他应付款	上海保利建锦房地产有限公司	4.68	
其他应付款	保利地产投资顾问有限公司天津分公司	1.00	
其他应付款	江苏一德集团有限公司	4,778.00	
其他应付款	石家庄倾茂房地产开发有限公司	18,632.22	
其他应付款	深圳安创投资管理有限公司	103,624.44	
其他应付款	佛山骏隆房地产有限公司	1,000.00	
其他应付款	陕西圣龙房地产开发有限公司	300.00	

## 十一、发行人的信息披露事务及投资人关系管理

为确保发行人信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资人合法权益，加强发行人信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》以及《上市公司信息披露管理办法》等

法律、法规及《公司章程》的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《华远地产股份有限公司信息披露管理制度》。

经董事会授权，公司董事会办公室是负责公司信息披露的常设机构，对董事会负责，依据相关法律、行政法规、规范性文件及《公司章程》，按照董事会的指示，组织管理制度的贯彻实施和完成日常的信息披露事务，收集、汇总、审核、鉴别、传递信息，完成信息披露文件、资料的保管和存档，及时、全面向公司董事、监事汇报公司及控股子公司的经营管理动态，客观揭示经营运转中存在的风险因素。

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

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

## 第五节 财务会计信息

发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度合并及母公司财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2019]第 ZB10813 号、信会师报字[2020]第 ZB10591 号及信会师报字[2021]第 ZB10455 号标准无保留意见的审计报告。

本章所引用的财务数据，均引自发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度经审计的公司财务报表。

除非特别说明，募集说明书所涉及 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的财务数据表述口径均为发行人合并会计报表口径。

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

### 一、最近三年会计资料

#### （一）会计报告编制基础

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

#### （二）主要会计政策和会计估计变更

##### 1、会计政策变更

###### （1）会计政策变更原因

###### 1) 2018 年会计政策变更原因

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项以下简称“新金融准则”），上述修订后的准则均自 2018 年 1 月 1 日起施行，旨在规范金融工具的会计处理、列示及披露。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”），修订后的准则自 2018 年 1 月 1 日起施行，旨在规范收入的确认、计量及相关信息的披露。

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，适用于执行企业会计准则的非金融企业截至 2018 年 6 月 30 日的中期财务报表及以后期间的财务报表。

## 2) 2019 年会计政策变更原因

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不

需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

### 3) 2020 年会计政策变更原因

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。

## （2）会计政策变更具体情况及对公司的影响

### 1) 2018 年会计政策变更

#### 2018 年会计政策变更具体情况

会计政策变更的原因和内容	受影响的报表项目名称和金额
--------------	---------------

<p>(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。</p>	<p>“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 247,149,985.66 元，上期金额 114,636,312.93 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 2,355,048,926.08 元，上期金额 2,301,738,350.46 元； 调增“其他应收款”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元； 调增“其他应付款”本期金额 242,985,680.25 元，上期金额 231,321,570.60 元； 调增“固定资产”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元； 调增“在建工程”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元； 调增“长期应付款”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元。</p>
<p>(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。</p>	<p>调减“管理费用”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元，重分类至“研发费用”。</p>
<p>(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。</p>	<p>“设定受益计划变动额结转留存收益”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元。</p>

## 2) 2019 年会计政策变更

### 2019 年会计政策变更具体情况

会计政策变更的原因和内容	受影响的报表项目名称和金额
<p>(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整</p>	<p>“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 247,149,985.66 元；“应付票据及应付帐款”拆分为“应付票据”和“应付帐款”，“应付票据”上年年末余额 19,979,520.85 元，“应付帐款”上年年末余额 2,335,069,405.23 元。</p>
<p>(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”</p>	<p>可供出售金融资产：减少 526,214,150.29 元，其他非流动金融资产：增加 526,214,150.29 元</p>

<p>(3) 其他流动资产重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”</p>	<p>其他流动资产：减少 21,000,000.00 元，交易性金融资产：增加 21,000,000.00 元</p>
---	---

### 3) 2020 年会计政策变更

会计政策变更的原因和内容	受影响的报表项目名称和金额
<p>(1) 公司在编制 2020 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新收入准则的累积影响数调整当年度年初未分配利润及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整</p>	<p>调增“其他流动资产”本期金额 261,667,736.96 元，上期金额 55,415,304.60 元；                      调增“长期股权投资”本期金额 0.00 元，上期金额 3,603,126.43 元；                      调减“预收款项”本期金额 16,172,936,076.17 元，上期金额 10,106,907,021.80 元；                      调增“合同负债”本期金额 14,882,804,393.60 元，上期金额 9,315,719,057.06 元；                      调增“其他流动负债”本期金额 1,290,131,682.57 元，上期金额 791,187,964.74 元；                      调增“递延所得税负债”本期金额 1,290,131,682.57 元，上期金额 13,853,826.15 元；                      调增“未分配利润”本期金额 0.00 元，上期金额 37,024,190.54 元；                      调增“少数股东权益”本期金额 0.00 元，上期金额 8,140,414.34 元；                      调减 2020 年度“销售费用”261,667,736.96 元；                      调增 2020 年度“所得税费用”65,416,934.24 元；                      调减 2020 年度“净利润”196,250,802.72 元。</p>
<p>(2) 企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。</p>	<p>公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 5,444,942.78 元。</p>

### 2、会计估计变更

近三年，发行人未发生会计估计变更。

### (三) 合并财务报表

发行人 2018-2020 年末的合并资产负债表，以及 2018-2020 年度的合并利润表和合并现金流量表如下：

### 合并资产负债表

单位：万元

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	756,988.54	707,610.26	1,007,561.39
交易性金融资产	80.00	1,950.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	5,768.91	
应收账款	4,241.02	3,571.81	24,715.00
应收票据	-	-	-
预付款项	66,040.46	19,569.40	30,949.79
其他应收款	246,644.85	152,668.65	223,539.89
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	4,449,472.87	4,287,043.66	3,188,959.67
其他流动资产	159,230.36	104,184.35	57,701.18
<b>流动资产合计</b>	<b>5,682,698.10</b>	<b>5,282,367.04</b>	<b>4,533,426.91</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	52,621.42
长期股权投资	45,837.63	49,041.35	36,607.63
其他非流动金融资产	56,761.51	138,505.62	-
投资性房地产	50,344.64	54,302.07	55,357.81
固定资产	175,227.91	183,145.77	133,434.50
在建工程	-	-	28,318.74
无形资产	4,044.06	4,143.23	4,270.39
商誉	4,159.33	4,159.33	4,159.33
长期待摊费用	948.42	805.05	-
递延所得税资产	62,064.81	49,866.37	34,153.94
其他非流动资产	81,584.83	81,586.26	84,194.38
<b>非流动资产合计</b>	<b>480,973.14</b>	<b>565,555.06</b>	<b>433,118.13</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,163,671.24</b>	<b>5,847,922.10</b>	<b>4,966,545.04</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
衍生金融负债	6,094.36	-	-
应付票据	6,652.50	1,633.80	1,997.95
应付账款	339,176.91	254,792.06	233,506.94
预收款项	34,736.43	1,020,658.78	715,372.65
合同负债	1,488,280.44	-	-
应付职工薪酬	3,706.55	6,083.34	5,775.29
应交税费	106,308.76	112,696.02	103,081.85

	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款	584,785.69	681,236.12	808,092.08
其中：应付利息	-	36,691.36	24,298.57
应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,309,744.98	1,361,950.79	887,074.30
其他流动负债	129,471.53	755.67	467.07
<b>流动负债合计</b>	<b>4,008,958.17</b>	<b>3,439,806.57</b>	<b>2,755,368.13</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	887,826.72	709,524.80	646,927.99
应付债券	300,989.53	767,481.31	703,143.13
预计负债	-	-	6.26
递延所得税负债	10,826.04	6,381.59	3,948.87
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,199,642.30</b>	<b>1,483,387.70</b>	<b>1,354,026.25</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,208,600.46</b>	<b>4,923,194.27</b>	<b>4,109,394.38</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	234,610.09	234,610.09	234,610.09
其他权益工具	44,620.00	-	-
其中：永续债	44,620.00	-	-
资本公积	126,490.56	125,257.50	127,555.68
盈余公积	41,174.71	40,342.04	35,634.59
未分配利润	444,474.17	428,745.12	385,886.96
归属于母公司所有者权益合计	891,369.53	828,954.75	783,687.31
少数股东权益	63,701.25	95,773.07	73,463.36
<b>所有者权益合计</b>	<b>955,070.78</b>	<b>924,727.83</b>	<b>857,150.67</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,163,671.24</b>	<b>5,847,922.10</b>	<b>4,966,545.04</b>

## 合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>773,070.17</b>	<b>742,175.03</b>	<b>683,135.58</b>
其中：营业收入	773,070.17	742,175.03	683,135.58
<b>二、营业总成本</b>	<b>647,982.86</b>	<b>682,668.24</b>	<b>583,465.05</b>
其中：营业成本	563,064.48	538,205.85	490,821.91
税金及附加	43,402.56	48,810.05	37,320.23
销售费用	37,318.51	49,748.85	32,361.50
管理费用	22,202.81	28,697.94	24,313.60
财务费用	-18,005.51	17,205.55	-1,352.18
加：其他收益	1,460.40	452.42	180.43
投资收益（损失以“-”号填列）	20,862.28	26,415.82	9,980.75

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,059.29	18,833.05	8,778.91
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-15,764.79	17,692.93	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-277.49	-2,236.17	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-65,521.97	-1,343.26	-557.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	15.08	3.34
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>65,845.75</b>	<b>100,503.60</b>	<b>109,277.70</b>
加：营业外收入	1,002.95	1,960.16	146.66
减：营业外支出	3,411.69	2,381.64	3,880.95
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>63,437.01</b>	<b>100,082.12</b>	<b>105,543.41</b>
减：所得税费用	35,453.13	29,113.29	32,047.03
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>27,983.88</b>	<b>70,968.82</b>	<b>73,496.38</b>
归属于母公司所有者的净利润	41,406.26	75,718.83	74,996.16
少数股东损益	-13,422.38	-4,750.01	-1,499.79
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>27,983.88</b>	<b>70,968.82</b>	<b>73,496.38</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	41,406.26	75,718.83	74,996.16
归属于少数股东的综合收益总额	-13,422.38	-4,750.01	-1,499.79

合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,471,072.15	1,074,104.69	1,089,941.87
收到的税费返还	15,674.83	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	373,436.43	826,114.04	975,363.41
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,860,183.41</b>	<b>1,900,218.73</b>	<b>2,065,305.28</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	511,420.18	1,337,637.40	1,427,967.54
支付给职工以及为职工支付的现金	40,642.77	39,961.82	35,578.30
支付的各项税费	146,129.48	150,666.82	119,357.58
支付其他与经营活动有关的现金	530,542.05	797,415.04	792,560.76
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,228,734.47</b>	<b>2,325,681.08</b>	<b>2,375,464.17</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>631,448.94</b>	<b>-425,462.35</b>	<b>-310,158.89</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	77,873.73	19,492.22	3,190.00
取得投资收益收到的现金	20,852.49	7,222.64	1,561.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.61	47.70	7.07

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	4,870.00	4,129.92	5,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>103,597.82</b>	<b>30,892.47</b>	<b>9,758.45</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,893.74	21,147.17	25,922.51
投资支付的现金	-	92,518.82	14,941.51
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,999.64	11,543.06	3,706.60
支付其他与投资活动有关的现金	3,000.00	3,900.00	2,100.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>9,893.37</b>	<b>129,109.05</b>	<b>46,670.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>93,704.45</b>	<b>-98,216.58</b>	<b>-36,912.17</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	44,920.00	20,127.85	36,264.31
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	300.00	20,127.85	36,264.31
取得借款收到的现金	1,302,845.18	1,848,015.91	1,121,151.58
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,195.45	500.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,349,960.64</b>	<b>1,868,643.76</b>	<b>1,157,415.89</b>
偿还债务支付的现金	1,761,909.97	1,456,348.86	419,917.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	236,648.67	204,598.29	143,211.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,002.00	240.37	172.96
支付其他与筹资活动有关的现金	6,970.90	5,965.80	3,357.01
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,005,529.54</b>	<b>1,666,912.96</b>	<b>566,486.29</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-655,568.90</b>	<b>201,730.80</b>	<b>590,929.61</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-0.25</b>	<b>1,295.01</b>	<b>-1,239.74</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>69,584.23</b>	<b>-320,653.11</b>	<b>242,618.80</b>
加：期初现金及现金等价物余额	642,096.09	962,749.20	720,130.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>711,680.31</b>	<b>642,096.09</b>	<b>962,749.20</b>

#### （四）母公司财务报表

发行人 2018-2020 年末的母公司资产负债表，以及 2018-2020 年度的母公司利润表和母公司现金流量表如下：

#### 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	18,856.38	11,448.44	199,628.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	5,768.91	-
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	1,538,334.81	2,119,758.71	1,519,028.86
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
其他流动资产	100.96	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,557,292.15</b>	<b>2,136,976.05</b>	<b>1,718,657.78</b>
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
长期股权投资	104,678.21	104,678.21	104,678.21
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	1,523.59	-	-
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>106,201.80</b>	<b>104,678.21</b>	<b>104,678.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,663,493.95</b>	<b>2,241,654.26</b>	<b>1,823,335.99</b>
流动负债：			
短期借款	-	-	-
衍生金融负债	6,094.36	-	-
应付票据及应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	3,185.47	12.22	29.50
其他应付款	4,510.58	38,830.80	23,786.80
其中：应付利息	-	35,944.09	22,929.02
应付股利	-	-	-
应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	891,233.65	958,023.02	599,491.00
<b>流动负债合计</b>	<b>905,024.07</b>	<b>996,866.04</b>	<b>623,307.30</b>

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
非流动负债：			
长期借款	-	-	38,500.00
应付债券	300,989.53	767,481.31	703,143.13
递延所得税负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>300,989.53</b>	<b>767,481.31</b>	<b>741,643.13</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,206,013.61</b>	<b>1,764,347.35</b>	<b>1,364,950.43</b>
所有者权益：			
股本	234,610.09	234,610.09	234,610.09
资本公积	125,301.52	125,301.52	125,301.52
盈余公积	41,174.71	40,342.04	35,634.59
未分配利润	56,394.03	77,053.26	62,839.36
<b>所有者权益合计</b>	<b>457,480.35</b>	<b>477,306.91</b>	<b>458,385.56</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,663,493.95</b>	<b>2,241,654.26</b>	<b>1,823,335.99</b>

母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>223.89</b>	<b>638.32</b>	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	1.35	1.94	0.02
销售费用	-	-	-
管理费用	278.94	372.93	351.10
财务费用	-21,856.47	9,047.60	7.33
加：其他收益	4.17	0.80	6.10
投资收益（损失以“-”号填列）	-	50,000.00	50,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-11,863.27	5,857.91	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>9,940.97</b>	<b>47,074.56</b>	<b>49,647.65</b>
加：营业外收入	40.00	-	-
减：营业外支出	-	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>9,980.97</b>	<b>47,074.56</b>	<b>49,647.65</b>

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：所得税费用	1,654.33	-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>8,326.64</b>	<b>47,074.56</b>	<b>49,647.65</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>8,326.64</b>	<b>47,074.56</b>	<b>49,647.65</b>

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	237.32	657.47	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,363,080.22	546,574.45	447,921.63
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,363,317.54</b>	<b>547,231.92</b>	<b>447,921.63</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-
支付的各项税费	18.76	30.56	9.79
支付其他与经营活动有关的现金	655,836.12	1,000,876.55	542,208.29
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>655,854.88</b>	<b>1,000,907.12</b>	<b>542,218.09</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>707,462.67</b>	<b>-453,675.19</b>	<b>-94,296.46</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	50,000.00	50,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>50,000.00</b>	<b>50,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-
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	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>50,000.00</b>	<b>50,000.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	370,000.00	974,225.78	478,832.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>370,000.00</b>	<b>974,225.78</b>	<b>478,832.00</b>
偿还债务支付的现金	915,429.20	630,000.01	151,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	150,407.66	127,490.27	81,668.58
支付其他与筹资活动有关的现金	4,217.61	2,535.80	3,057.01
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,070,054.47</b>	<b>760,026.08</b>	<b>236,225.59</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-700,054.47</b>	<b>214,199.70</b>	<b>242,606.41</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-0.25</b>	<b>1,295.01</b>	<b>-1,239.74</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>7,407.94</b>	<b>-188,180.48</b>	<b>197,070.21</b>
加：期初现金及现金等价物余额	11,448.44	199,628.92	2,558.71
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>18,856.38</b>	<b>11,448.44</b>	<b>199,628.92</b>

## 二、最近三年财务报表范围的变化情况

### 1、合并报表范围变化情况

截至 2020 年末，公司财务报表合并范围可参见“第五节 发行人基本情况”中“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）发行人子公司情况”。最近三年发行人合并范围变化情况如下：

2020 年度	
新增合并单位	变动原因
西安乾坤湾置业有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 70%
长沙航开房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
长沙航麒房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
减少合并单位	变动原因
无	无
2019 年	
新增合并单位	变动原因
宁夏海雅置业有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 100%
石家庄全业房地产开发有限公司及其子公司	非同一控制下企业合并，持股比例 100%
重庆华远皓华房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%

石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	新设，持股比例 53%
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
任丘华宸通远房地产开发有限公司	新设，持股比例 90%
长沙隆锦致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 50%
<b>减少合并单位</b>	<b>变动原因</b>
长沙嘉华昌远商业管理有限公司	公司注销
北京华瑞城会所管理有限公司	公司注销
<b>2018 年</b>	
<b>新增合并单位</b>	<b>变动原因</b>
佛山市华信致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 51%
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 50%
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
华远国际有限公司 Huayuan International Company Limited (BVI)	新设，持股比例 100%
张家口顺和致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并，持股比例 33%
银川创华房地产开发有限公司	新设，持股比例 60%
银川君华房地产开发有限公司	新设，持股比例 60%
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	新设，持股比例 100%
长沙航立实业有限公司	新设，持股比例 100%

### 三、最近三年主要财务指标

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额（亿元）	616.37	584.79	496.65
负债总额（亿元）	520.86	492.32	410.94
所有者权益（亿元）	95.51	92.47	85.72
流动比率（倍）	1.42	1.54	1.65
速动比率（倍）	0.31	0.29	0.49
资产负债率（%）	84.50	84.19	82.74
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入（亿元）	77.31	74.22	68.31
营业利润（亿元）	6.58	10.05	10.93
利润总额（亿元）	6.34	10.01	10.55
净利润（亿元）	2.80	7.10	7.35
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	4.14	7.57	7.50
经营活动产生现金流	63.14	-42.55	-31.02

量净额（亿元）			
投资活动产生现金流量净额（亿元）	9.37	-9.82	-3.69
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-65.56	20.17	59.09
总资产报酬率（%）	1.06	1.85	2.51
净资产收益率（%）	2.98	7.97	9.01
EBITDA（亿元）	8.01	11.92	11.44
EBITDA 利息保障倍数	0.39	0.68	0.96
应收账款周转率（次）	197.90	52.47	37.76
存货周转率（次）	0.13	0.14	0.18
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：上表 EBITDA 指标计算未包括资本化利息部分。若考虑资本化利息，发行人 2018 年、2019 年及 2020 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.92、1.60 和 1.35。

上述指标均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- (4) 总资产报酬率=利润总额/总资产平均余额
- (5) 净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- (6) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- (7) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用利息支出+资本化利息支出)
- (8) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- (9) 存货周转率=营业成本/存货平均余额。
- (10) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%

(11) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息支出×100%

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

#### 四、管理层讨论与分析

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

##### (一) 发行人财务分析

##### 1、资产结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	5,682,698.10	92.20	5,282,367.04	90.33	4,533,426.91	91.28
非流动资产合计	480,973.14	7.80	565,555.06	9.67	433,118.13	8.72
<b>资产总计</b>	<b>6,163,671.24</b>	<b>100.00</b>	<b>5,847,922.10</b>	<b>100.00</b>	<b>4,966,545.04</b>	<b>100.00</b>

随着公司业务的快速发展，近三年，公司总资产规模不断提高。截至 2018-2020 年末，公司资产总额分别为 4,966,545.04 万元、5,847,922.10 万元和 6,163,671.24 万元。公司主营业务为房地产开发与销售、租赁，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，截至 2018-2020 年末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 91.28%、90.33%和 92.20%。

截至 2018-2020 年末，公司资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产：</b>						
货币资金	756,988.54	12.28%	707,610.26	12.10%	1,007,561.39	20.29%
交易性金融资产	80.00	0.00%	1,950.00	0.03%	-	-
衍生金融资产	-	-	5,768.91	0.10%	-	-
应收账款	4,241.02	0.07%	3,571.81	0.06%	24,715.00	0.50%
预付款项	66,040.46	1.07%	19,569.40	0.33%	30,949.79	0.62%
其他应收款	246,644.85	4.00%	152,668.65	2.61%	223,539.89	4.50%
存货	4,449,472.87	72.19%	4,287,043.66	73.31%	3,188,959.67	64.21%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他流动资产	159,230.36	2.58%	104,184.35	1.78%	57,701.18	1.16%
<b>流动资产合计</b>	<b>5,682,698.10</b>	<b>92.20%</b>	<b>5,282,367.04</b>	<b>90.33%</b>	<b>4,533,426.91</b>	<b>91.28%</b>
<b>非流动资产：</b>						
可供出售金融资产	-	-	-	-	52,621.42	1.06%
长期股权投资	45,837.63	0.74%	49,041.35	0.84%	36,607.63	0.74%
其他非流动金融资产	56,761.51	0.92%	138,505.62	2.37%	-	-
投资性房地产	50,344.64	0.82%	54,302.07	0.93%	55,357.81	1.11%
固定资产	175,227.91	2.84%	183,145.77	3.13%	133,434.50	2.69%
在建工程	-	-	-	-	28,318.74	0.57%
无形资产	4,044.06	0.07%	4,143.23	0.07%	4,270.39	0.09%
商誉	4,159.33	0.07%	4,159.33	0.07%	4,159.33	0.08%
长期待摊费用	948.42	0.02%	805.05	0.01%	-	-
递延所得税资产	62,064.81	1.01%	49,866.37	0.85%	34,153.94	0.69%
其他非流动资产	81,584.83	1.32%	81,586.26	1.40%	84,194.38	1.70%
<b>非流动资产合计</b>	<b>480,973.14</b>	<b>7.80%</b>	<b>565,555.06</b>	<b>9.67%</b>	<b>433,118.13</b>	<b>8.72%</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,163,671.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,847,922.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,966,545.04</b>	<b>100.00%</b>

公司流动资产以货币资金和存货为主。截至 2018-2020 年末，公司货币资金和存货合计占公司总资产的比例为 84.50%、85.41%和 84.47%。

#### （1）货币资金

公司货币资金主要为库存现金、银行存款和其他货币资金。截至 2018-2020 年末，公司货币资金余额分别为 1,007,561.39 万元、707,610.26 万元和 756,988.54 万元，占总资产的比例分别为 20.29%、12.10%和 12.28%。

2019 年末，公司货币资金余额较 2018 年末减少 299,951.13 万元，下降比例为 29.77%。2020 年末，公司货币资金较 2019 年末小幅增长，主要系本期销售回款增加所致。

总体来看，公司始终保持一定比例的货币资金，这将其未来业务的开展提供有强力地支持和保障。公司的货币资金主要以银行存款的形式存在，截至 2020 年末发行人受限资产中货币资金为 42,522.23 万元，主要为预售监管及共管资金。

截至 2020 年末，公司货币资金结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末
----	---------

	金额	占比
库存现金	28.42	0.00
银行存款	743,145.45	98.17
其他货币资金	13,814.67	1.82
合计	<b>756,988.54</b>	<b>100.00</b>

### （2）交易性金融资产

公司交易性金融资产全部为权益工具投资。2018-2020 年末，公司交易性金融资产分别为 0 万元、1,950.00 万元和 80.00 万元，占总资产比例分别仅有 0.00%、0.03%和 0.00%。2019 年末，公司交易性金融资产较 2018 年末增加 1,950.00 万元，主要系本期将原列示在“其他流动资产”中的理财产品调整至“交易性金融资产”所致。2020 年末，公司交易性金融资产较 2019 年末大幅减少，主要系本期赎回理财产品所致。

### （3）应收票据及应收账款

2018-2020 年末，公司应收票据及应收账款账面金额分别为 24,715.00 万元、3,571.81 万元和 4,241.02 万元，全部为应收账款形式，具体主要为房屋的销售尾款和出租物业的租金欠款。占总资产的比例分别为 0.50%、0.06%和 0.07%。2019 年末发行人应收账款相对 2018 年末减少 21,143.19 万元，降幅为 85.55%，主要是公司收回相关应收款项所致。2020 年末发行人应收账款与 2019 年末基本持平。

截至 2020 年末，公司按账龄法计提坏账准备的应收账款明细如下表所示：

单位：万元、%

账龄	应收账款	占比
1 年以内	1,029.99	24.18
1 至 2 年	8.30	0.19
2 至 3 年	3,187.01	74.81
3 至 4 年	8.13	0.19
4 至 5 年	26.88	0.63
合计	<b>4,260.32</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年末，公司应收账款明细如下表所示：

单位：万元、%

类别	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	3,184.09	74.74	-	-	3,184.09
按组合计提坏账准备	1,076.23	25.26	19.29	1.79	1,056.93
<b>合计</b>	<b>4,260.32</b>	<b>100.00</b>	<b>19.29</b>	<b>/</b>	<b>4,241.02</b>

截至 2020 年末，公司按单项计提坏账准备的具体情况如下：

单位：万元、%

公司名称	金额	占应收账款账面余额的比例	坏账准备
北京市华远集团有限公司	3,184.09	74.74	-
<b>合计</b>	<b>3,184.09</b>	<b>74.74</b>	<b>-</b>

#### （4）预付款项

公司预付款项主要为预付的工程款及土地款。截至 2018-2020 年末，公司预付款项期末余额分别为 30,949.79 万元、19,569.40 万元和 66,040.46 万元，占总资产的比例分别为 0.62%、0.33%和 1.07%。

2019 年末，公司预付款项余额较 2018 年末下降 36.77%，主要系预付项目款减少所致。2020 年末公司预付款项相对 2019 年末增长 237.47%，主要系本期缴纳土地款所致。

截至 2020 年末，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2020 年末	
	金额	占比
1 年以内	64,051.67	96.98
1 至 2 年	1,153.01	1.75
2 至 3 年	58.23	0.09
3 年以上	777.56	1.18
<b>合计</b>	<b>66,040.46</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年末，按预付对象归集的期末余额前五名的预付账款余额合计为 60,347.06 万元，占公司 2020 年末预付款的比例为 91.37%，具体情况如下：

单位：万元、%

预付对象	2020 年末	款项性质	是否为关联方	占预付款项期末余额比
------	---------	------	--------	------------

				例
第一名	50,172.00	土地出让金	否	75.97
第二名	3,383.51	工程款	否	5.12
第三名	2,880.32	安措费及农 民工预储金	否	4.36
第四名	2,768.36	农民工预储 金	否	4.19
第五名	1,142.88	工程款	否	1.73
<b>合计</b>	<b>60,347.06</b>			<b>91.37</b>

#### (5) 其他应收款

公司其他应收款主要为股权转让款、项目合作款、押金保证金和物业保修金等。2018-2020 年末，公司其他应收款账面价值分别为 223,539.89 万元、152,668.65 万元和 246,644.85 万元，占总资产的比例分别为 4.50%、2.61%和 4.00%。2019 年末，公司其他应收款价值较 2018 末减少 70,871.24 万元，降幅为 31.70%，主要系 2019 年陆续收回合作项目款所致。2020 年末，公司其他应收款价值较 2019 年末增长 61.56%，主要系本期保理往来款及项目合作款等增加所致。

2018-2020 年末，其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元

款项性质	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额	2018 年末账面余额
项目合作款	108,544.65	102,292.84	198,454.91
押金保证金	3,285.43	3,415.05	2,242.06
往来款	41,194.92	49,200.60	22,992.25
物业保修金	1,948.99	3,969.70	2,409.36
代垫款	2,055.53	1,194.40	1,632.55
代扣代缴款	1,233.36	1,069.13	119.90
备用金	0.50	1.08	1.05
保理往来款	96,180.05	-	-
其他	1,483.51	531.30	1,866.75
<b>合计</b>	<b>255,926.94</b>	<b>161,674.09</b>	<b>229,718.83</b>

从其他应收款的账龄结构看，公司账龄在一年以内的其他应收款占比最高，截至 2020 年末，账龄在一年以内的其他应收款占比达到 50%以上。

截至 2020 年末，公司按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款按照账龄分布情况如下：

单位：万元、%

账龄	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	217,467.32	-	-
1 至 2 年	27,502.02	-	-
2 至 3 年	1,003.34	-	-
3 至 4 年	2,153.00	-	-
4 至 5 年	1,809.96	-	-
5 年以上	5,991.30	-	-
<b>合计</b>	<b>255,926.94</b>	-	-

按照新准则，公司按预期信用损失计提坏账准备：

单位：万元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	1,355.01	-	7,650.43	9,005.44
2020 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	555.96	-	-	555.96
本期转回	279.31	-	-	279.31
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年末余额	1,631.66	-	7,650.43	9,282.09

从其他应收款的集中度看，截至 2020 年末，公司其他应收款项欠款金额前五名合计 216,778.91 万元，占其他应收款总额比例 84.70%。款项的性质为项目合作款及往来款。

截至 2020 年末，公司按欠款方归集的前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

公司名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	96,180.05	1 年以内	37.58	
第二名	项目合作款	75,053.99	1-4 年	29.33	
第三名	项目合作款	24,585.74	1-3 年	9.61	
第四名	项目合作款	11,454.26	1-4 年	4.48	
第五名	往来款	9,504.87	1-2 年	3.71	
合计		<b>216,778.91</b>		<b>84.71</b>	

#### (6) 存货

公司的存货是公司资产中占比最高的项目，主要为开发成本、开发产品等。2018-2020 年末，公司存货金额分别为 3,188,959.67 万元、4,287,043.66 万元和 4,449,472.87 万元，占总资产的比例分别为 64.21%、73.31%和 72.19%。2018-2020 年末，公司的存货余额总体呈上升趋势。2019 年末公司存货较 2018 年末增长 34.43%，主要系本期增加土地储备，项目持续投入所致。2020 年末公司存货较 2019 年末变动不大，小幅上升。

2020 年末，发行人存货构成的具体情况如下：

单位：万元、%

项目	账面余额		存货跌价准备
	金额	占比	
开发成本	4,044,277.05	89.54	63,618.46
开发产品	472,147.59	10.45	3,414.56
其他	81.24	0.00	0.00
合计	<b>4,516,505.88</b>	<b>100.00</b>	<b>67,033.01</b>

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

公司存货中开发成本主要包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费和开发间接费用等。近年以来，公司在北京地区和西安地区的土地储备大幅上升，公司对北京地区房地产开发项目的选择较为谨慎，所拿地块均经过前期较为充分严谨的论证，拿地成本均得到严格控制，

在土地开发成本较高且强制要求配建保障房的背景下基本保证了各项目的收益率；对于长沙地区，由于公司土地取得时间较早，拿地成本较低。同时，上述地区土地价格有较大幅度的上升，公司在存货成本得到有效控制的情况下，能够有效抵御市场风险。

公司存货中开发产品主要为已完工项目尚未完成销售部分，2020 年度，公司存货开发产品计提跌价准备 63,618.46 万元。

### 1) 开发成本情况

开发成本主要系公司已投入房地产项目的成本，包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费和开发间接费用等。2018 年-2020 年末，发行人开发成本分别为 2,722,410.27 万元、3,591,980.34 万元和 4,044,277.05 万元，占存货总额的比例分别为 85.37%、83.79%和 90.89%。

截至 2020 年末，存货中开发成本分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间/ 预计开工 时间	预计竣工时 间	预计总投 资额（万 元）	2020 年末余额	2019 年末余额
西小马庄土地一级开发项目	-	-	-	39,698.84	36,850.72
北京华中心项目	2014 年	-	501,981.00	584.39	584.39
北京石景山项目	2018 年	2022 年	749,720.00	606,427.08	543,489.01
涿州海蓝城项目	2019 年	2022 年	526,310.00	289,449.51	241,173.67
任丘华北油田项目	2020 年	2023 年	862,434.00	279,955.45	221,165.41
长沙地韵项目	-	-	-	24,758.99	23,787.71
长沙人韵项目	-	-	-	32,666.76	30,283.22
长沙华时代项目	2018 年	2021 年	349,267.00	141,266.43	144,184.26
长沙海蓝城一期项目	2018 年	2023 年	196,904.00	138,428.39	115,638.42
长沙海蓝城二期项目	2019 年	-	279,752.00	147,168.05	132,987.85
长沙海蓝郡项目	2019 年	2021 年	115,782.00	24,737.21	53,329.05
重庆春风度项目一二三期	2017 年	2024 年	-	117,354.65	83,204.93
重庆海蓝城项目一二三期	2018 年	2022 年	416,579.00	195,148.62	163,051.34
重庆海蓝和光项目	2019 年	2021 年	291,001.00	200,913.52	165,909.84
广州雲和墅中南区项目	2009 年	2021 年	627,198.00	343,796.43	299,508.97
佛山美的明湖北湾花园二期	2018 年	2023 年	179,689.00	76,400.50	113,923.38
佛山海蓝城项目	2018 年	2023 年	323,525.00	230,551.84	215,616.15

项目名称	开工时间/ 预计开工 时间	预计竣工时 间	预计总投 资额（万 元）	2020 年末余额	2019 年末余额
石家庄海蓝和光项目	2019 年	2025 年	195,779.00	105,577.93	81,513.45
石家庄昆仑赋项目	2019 年	2021 年	743,098.00	419,717.79	374,275.07
天津海蓝城项目	2018 年	2021 年	311,465.00	236,682.65	209,694.85
天津栖塘项目	2018 年	2021 年	96,896.00	87,137.43	72,820.66
天津保利东郡项目	2017 年	2021 年	157,012.00	118,833.34	83,091.39
西安辰悦项目	2017 年	2020 年	241,284.00	53,728.77	37,201.62
银川璟玺项目	2018 年	2021 年	116,123.00	-	65,422.71
银川珑玺项目	2019 年	2021 年	136,444.00	35,923.66	68,669.33
银川长河湾项目	-	-	-	15,011.89	14,602.95
西安华时代项目	2020 年	2022 年	53,437.00	18,392.35	
银川海蓝和光项目	2020 年	2022 年	161,568.00	63,964.57	
<b>合计</b>	-	-	-	<b>4,044,277.05</b>	<b>3,591,980.34</b>

## 2) 开发产品情况

截至 2018-2020 年末，发行人开发产品（已完工商品房）分别为 466,618.02 万元、696,449.37 万元和 472,147.59 万元，占存货总额的比例分别为 14.63%、16.25% 和 10.61%。

截至 2020 年末，存货中开发产品分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	竣工时间	2020 年末余额	2019 年末余额
北京华远企业号	2006 年	3,143.75	3,184.25
北京铭悦园项目	2014 年	3,002.93	3,280.49
北京铭悦好天地项目	2015 年	14,564.14	14,840.03
北京华远和墅项目	2017 年	5,198.99	5,340.85
北京华中心项目	2017 年	74,433.33	107,195.91
北京西红世项目	2017 年	941.84	1,536.28
长沙华中心二期	2018 年	19,894.00	49,745.28
长沙华中心三期	2015 年	2,171.63	2,178.39
长沙华中心四期	2016 年	31,740.78	35,678.10
长沙华中心古建	2018 年	-	3,497.00
长沙华中心拆迁安置房	2015 年	582.54	2,558.05
长沙华时代一期	2019 年	20,954.29	70,004.11
重庆春风度一期	2019 年	14,030.82	22,751.39
重庆海蓝城一期	2019 年	56,613.64	68,228.14
广州雲和墅北区	2015 年、2017 年	94,802.33	103,166.11
广州雲和墅中南区项目	2019 年	32,551.10	84,028.23

项目名称	竣工时间	2020 年末余额	2019 年末余额
佛山美的明湖北湾花园二期	2019 年	5,816.22	35,496.34
天津波士顿-43#地项目	2017 年	2,241.08	2,241.08
天津波士顿-37#地项目	2017 年	9,846.76	9,841.30
天津波士顿-44#地项目	2017 年	565.17	560.85
西安辰悦项目	2018 年	7,199.45	9,102.64
西安君城项目	2013 年	945.59	2,189.15
西安海蓝城一期项目	2012 年	26.84	2,364.64
西安海蓝城二期东项目	2014 年	378.18	3,863.10
西安海蓝城二期西项目	2015 年	138.30	603.95
西安海蓝城三期项目	2015 年	1,593.56	3,696.82
西安海蓝城四期项目	2015 年	3,832.68	7,354.05
西安海蓝城五期项目	2017 年	10,677.34	12,327.67
西安海蓝城六期项目	2018 年	1,664.09	2,788.73
西安锦悦一期项目	2015 年	5,798.22	12,353.63
西安锦悦二期项目	2016 年	308.22	4,386.13
西安枫悦一期项目	2017 年	2,088.55	4,307.85
西安枫悦二期项目	2019 年	210.85	5,758.82
银川江南赋璟玺湾项目	2020 年	16,553.62	-
银川江南赋珑玺湾项目	2020 年	8,424.95	-
佛山海蓝璟园项目	2020 年	2,829.90	-
长沙海蓝郡项目	2020 年	16,381.91	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>472,147.59</b>	<b>696,449.37</b>

#### (7) 其他流动资产

公司其他流动资产主要包括预交土地增值税、预交增值税和预交营业税等。2018-2020 年末，发行人其他流动资产金额分别为 57,701.18 万元、104,184.35 万元和 159,230.36 万元，占总资产的比例分别为 1.16%、1.78%和 2.58%。2019 年末，公司其他流动资产金额较 2018 年末增加 46,483.17 万元，增幅 80.56%，原因主要为销售回款增加，预缴各项税金增加所致。2020 年末发行人其他流动资产科目较 2019 年末增加 55,046.01 万元，增幅 52.84%，主要由于本期执行新收入准则及待抵扣进项税增加所致。截至 2020 年末，发行人其他流动资产构成如下：

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
预交土地增值税	31,648.41	19.88
预交增值税	83,676.11	52.55
预交营业税	383.17	0.24

预交城建税	3,031.41	1.90
预交教育费附加	2,315.17	1.45
预交企业所得税	10,475.19	6.58
预交防洪费及水利基金	16.51	0.01
合同取得成本	26,166.77	16.43
其他	1,517.62	0.95
<b>合计</b>	<b>159,230.36</b>	<b>100.00</b>

#### （8）可供出售金融资产

截至 2018-2020 年末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 52,621.42 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 1.06%、0.00%和 0.00%。2019 年末，公司实行新金融工具准则，将可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，于其他非流动金融资产科目列示。

#### （9）长期股权投资

2018-2020 年末，发行人长期股权投资账面价值分别为 36,607.63 万元、49,041.35 万元和 45,837.63 万元，占总资产的比例分别为 0.74%、0.84%和 0.74%。2019 年末，公司长期股权投资金额较 2018 年末增加 12,433.72 万元，增长比例为 33.96%，主要为本期权益法核算公司的利润增加所致。2020 年末发行人长期股权投资科目变化幅度较小。

截至 2020 年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	期末余额
北京市圣瑞物业服务有限公司	841.46
北京嘉里华远房地产开发有限公司	2,374.84
北京建华置地有限公司	4,080.65
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	5,938.36
北京北医医疗技术服务有限公司	1,172.76
天津金辉永华置业有限公司	3,236.31
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	517.17
佛山市骏隆房地产有限公司	378.00
天津兴泰聚成置业有限公司	27,298.07
<b>合计</b>	<b>45,837.63</b>

（10）其他非流动金融资产

公司其他非流动金融资产主要系权益工具投资。2018-2020 年末，公司其他非流动金融资产分别为 0 万元、138,505.62 万元和 56,761.51 万元，占总资产的比例分别为 0%、2.37%和 0.92%。2019 年末，公司其他非流动金融资产大幅增加，系会计政策变更，将原列示在“可供出售金融资产”的股权投资调整至“其他非流动金融资产”列示。2020 年末，公司其他非流动金融资产较 2019 年末下降 59.02%，主要系本期回收投资所致。

截至 2020 年末，发行人持有的其他非流动金融资产明细情况如下：

单位：万元、%

被投资单位	账面余额	在被投资单位持股比例
北京盛同华远房地产投资有限公司	170.05	4.40
北京盛同联行房地产经纪有限公司	74.60	4.40
上海伍翎投资中心（有限合伙）	5,479.24	8.65
上海中城联盟投资管理有限公司	3,196.77	1.83
芜湖歌斐资产管理有限公司	6,150.15	16.51
上海中城未来投资有限公司	2,400.00	1.64
珠海采筑电子商务有限公司	118.82	1.00
北京市城远市政工程有限责任公司	50.00	2.24
开曼八号基金迈阿密项目	39,121.87	85.02
<b>合计</b>	<b>56,761.51</b>	<b>-</b>

根据上市公司公告，发行人购买的开曼八号基金具体信息如下：

2016 年，发行人以自有资金认购八号基金 85%的份额，认购金额 5,280 万美元，该项目具体情况如下：

发行人全资子公司华远置业下属全资子公司上海誉力置业有限公司（以下简称“上海誉力”）在香港设立的全资子公司香港誉力置业有限公司（以下简称“香港誉力”）以自有资金认购 Elite International Investment Fund VIII LP（以下简称“八号基金”）85%的份额，认购金额 5,280 万美元。八号基金的主要投资范围是投资开发境外的房地产项目。

八号基金的基金管理人为 Elite International Limited III，也是基金的普通合伙人，Elite International Limited III 于 2014 年 11 月 5 日在开曼群岛注册成立，

主要投资于美国出租型公寓的开发项目，自成立以来，共投资美国 10 个房地产开发项目。八号基金是为境外房地产开发设立的基金，基金规模 6,210 万美元，投资人为香港誉力（投资 85%）和另外的非关联第三人（投资 15%）。资金来源均为投资人自有资金。

本次投资旨在初步拓展公司海外业务，增加公司的利润增长点，所需的资金对公司的生产经营无重大影响。Elite International Limited III 与发行人不存在管理关联关系，不持有发行人股份，不拟增持发行人股份，没有与发行人存在相关利益安排，没有与第三方存在其他影响发行人利益的安排。

投资基金的管理模式如下：

1) 管理及决策机制：由普通合伙人筛选调查潜在项目，进行内部审核及投资决策。

2) 各投资人的合作地位：发行人作为有限合伙人投资于合伙企业，行使有限合伙人的权利并承担相关义务，主要权利包括：分享财产收益、分配剩余财产，按合同约定监督普通合伙人履行投资管理义务的情况，按约定获得运作信息资料；主要义务包括：履行出资义务及规定的费用，及时、全面、准确、真实地向普通合伙人告知投资目的、投资偏好、投资限制和风险承受能力等基本情况，不得违反合同的规定干涉合伙企业的投资行为等。

3) 该项目管理费为：每年 1.5%，共三年。

4) 基金利润分配方式：1、向有限合伙人分配全部本金；2、向有限合伙人分配内部收益率为 8% 的门槛收益；3、剩余利润 80% 分配给有限合伙人，20% 分配给普通合伙人。

发行人于 2016 年 11 月 4 日以通讯表决方式召开第六届董事会第三十四次会议对公司子公司认购八号基金份额的议案审议通过，履行程序合法合规。本次认购资金为公司通过业务经营产生的自有资金，资金来源合法合规。

#### （11）投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的房屋、建筑物，公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。2018-2020 年，发行人投资性房地产账面价值分别为 55,357.81 万元、54,302.07 万元和 50,344.64 万元，占总资产的比例分别为 1.11%、0.93%和0.82%。2019 年末，公司投资性房地产余额较 2018 年末减少 1,055.74 万元，降幅 1.91%。2020 年末发行人投资性房地产科目较 2019 年末减少 3,957.43 万元，降幅 7.29%。

2019 年末及 2020 年末发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
企业号 D 座地下餐厅	0.00	2,154.29
鼓楼西大街 128 号	92.09	96.47
鼓楼西大街 166 号	5.86	6.14
帽局胡同 2/3 号	15.40	15.91
宝隆大厦-102 室	567.87	588.42
宝隆大厦-103 室	384.96	398.90
宝隆大厦-105 室	785.45	813.88
宝隆大厦-107 室	655.78	679.52
宝隆大厦-108 室	937.18	971.10
宝隆大厦-110 室	688.60	713.53
宝隆大厦-111 室	1,665.19	1,725.45
宝隆大厦-203 室	1,417.13	1,468.41
迪卡依超市	7,065.74	7,419.14
博纳影院	5,186.77	5,187.37
郡原广场	780.37	803.32
华中心五期商业	30,096.24	31,260.24
<b>合计</b>	<b>50,344.64</b>	<b>54,302.07</b>

截至 2020 年末，公司未计提投资性房地产减值准备。

#### （12）固定资产

作为房地产开发企业，公司的资产主要由存货、货币资金等流动资产构成，固定资产占公司总资产的比例较小。2018-2020 年，发行人固定资产账面价值分别为 133,434.50 万元、183,145.77 万元和 175,227.91 万元，占总资产的比例分别为 2.69%、3.13%和 2.84%。2019 年末，公司固定资产较 2018 年末增加 49,711.27

万元，上升 37.26%，主要系公司在建酒店达到使用状态，转固定资产所致。2020 年末发行人固定资产科目相对 2019 年末小幅下降。

截至 2020 年末，发行人固定资产账面价值分类明细情况如下：

单位：万元

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
账面价值	171,776.17	2,751.95	699.78	<b>175,227.91</b>

### （13）无形资产

公司目前拥有的无形资产主要为土地使用权。2018-2020 年末，公司无形资产余额分别为 4,270.39 万元、4,143.23 万元和 4,044.06 万元，占总资产的比例分别为 0.09%、0.07%和 0.07%。2018-2020 年末，公司无形资产变化幅度较小。发行人无形资产主要由土地使用权构成，2019 年末土地使用权账面价值为 4,049.80 万元，在无形资产中占比较高，其他无形资产 93.43 万元。2020 年末无形资产相对 2019 年末变化不大。

发行人无形资产的土地使用权只有一块，是发行人总部所在地，华远企业中心土地使用权，位于北京市西直门凯德茂附近。

### （14）商誉

2018-2020 年末，公司商誉分别为 4,159.33 万元、4,159.33 万元和 4,159.33 万元。公司商誉为 2008 年 8 月借壳上市前，原北京华远于 2006 年-2007 年间收购项目公司北京金秋莱太房地产开发有限公司、北京市首旅华远房地产开发有限公司（后更名为“北京市华远置业有限公司”）股权而产生。

公司对商誉不摊销，在报告期末进行减值测试。商誉减值测试的资产组包括了所涉及的相关业务资产组，初始确认及以后年度进行减值测试时的资产组组合业务内涵相同，保持了一致性。组成上述资产组的资产包括存货、投资性房地产、固定资产、无形资产等。

包含商誉的资产组可收回金额按照未来正常收益，选择适当的资本化率将其折现后累加，以此估算资产组可回收价值。减值测试中采用的其他关键数据包括：相关资产租赁价格、运营费用及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展

的预测确定上述关键数据，并采用合理的折现率作为计算未来现金流量现值的税前折现率，采用的折现率已考虑了公司的资本成本、市场预期报酬率等因素，反映了各资产组的特定风险。

#### （15）递延所得税资产

发行人递延所得税资产主要由内部交易未实现利润、可结转的税款抵扣、公允价值变动、计提的土地增值税及资产减值准备等构成。2018-2020 年末，公司递延所得税资产余额分别为 34,153.94 万元、49,866.37 万元和 62,064.81 万元，占总资产的比例分别为 0.69%、0.85%和 1.01%。2019 年末公司递延所得税资产较 2018 年末增加 15,712.43 万元，增长比例为 46.00%，主要原因系本期对会计与税法产生的时间性差异计提递延所得税资产增加所致。2020 年末公司递延所得税资产较 2019 年末增加 12,198.44 万元，增长比例为 24.46%，主要系本期对会计与税法产生的时间性差异计提递延所得税资产增加所致。

## 2、负债结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	4,008,958.17	76.97	3,439,806.57	69.87	2,755,368.13	67.05
非流动负债合计	1,199,642.30	23.03	1,483,387.70	30.13	1,354,026.25	32.95
<b>负债合计</b>	<b>5,208,600.46</b>	<b>100.00</b>	<b>4,923,194.27</b>	<b>100.00</b>	<b>4,109,394.38</b>	<b>100.00</b>

公司负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、递延所得税负债等。2018-2020 年末，公司总负债分别为 4,109,394.38 万元、4,923,194.27 万元和 5,208,600.46 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。2018-2020 年末，公司流动负债合计分别为 2,755,368.13 万元、3,439,806.57 万元和 4,008,958.17 万元，占总负债的比例分别为 67.05%、69.87%和 76.97%；公司非流动负债合计分别为 1,354,026.25 万元、1,483,387.70 万元和 1,199,642.30 万元，占总负债的比例分别为 32.95%、30.13%和 23.03%。总体来看，由于以商品房销售款为主的预收款项、合同负债以及一年内到期的非流动负债规模较大，公司负

债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点，负债结构基本保持稳定，这也反映了房地产开发企业的一般特点。

2018-2020 年末，公司负债结构如下表示：

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>						
短期借款	-	-	-	-	-	-
衍生及金融负债	6,094.36	0.12%				
应付票据及应付账款	345,829.41	6.64%	256,425.86	5.21%	235,504.89	5.73%
应付票据	6,652.50	0.13%	1,633.80	0.03%	1,997.95	0.05%
应付账款	339,176.91	6.51%	254,792.06	5.18%	233,506.94	5.68%
预收款项	34,736.43	0.67%	1,020,658.78	20.73%	715,372.65	17.41%
合同负债	1,488,280.44	28.57%	-	-	-	-
应付职工薪酬	3,706.55	0.07%	6,083.34	0.12%	5,775.29	0.14%
应交税费	106,308.76	2.04%	112,696.02	2.29%	103,081.85	2.51%
其他应付款	584,785.69	11.23%	681,236.12	13.84%	808,092.08	19.66%
其中：应付利息	-	-	36,691.36	0.75%	24,298.57	0.59%
应付股利	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,309,744.98	25.15%	1,361,950.79	27.66%	887,074.30	21.59%
其他流动负债	129,471.53	2.49%	755.67	0.02%	467.07	0.01%
<b>流动负债合计</b>	<b>4,008,958.17</b>	<b>76.97%</b>	<b>3,439,806.57</b>	<b>69.87%</b>	<b>2,755,368.13</b>	<b>67.05%</b>
<b>非流动负债：</b>						
长期借款	887,826.72	17.05%	709,524.80	14.41%	646,927.99	15.74%
应付债券	300,989.53	5.78%	767,481.31	15.59%	703,143.13	17.11%
预计负债	-	-	-	-	6.26	0.00%
递延所得税负债	10,826.04	0.21%	6,381.59	0.13%	3,948.87	0.10%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,199,642.30</b>	<b>23.03%</b>	<b>1,483,387.70</b>	<b>30.13%</b>	<b>1,354,026.25</b>	<b>32.95%</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,208,600.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,923,194.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,109,394.38</b>	<b>100.00%</b>

(1) 应付票据及应付账款

2018-2020 年末，公司应付票据及应付账款期末净额分别为 235,504.89 万元、256,425.86 万元和 345,829.41 万元，占总负债的比例分别为 5.73%、5.21%和 6.64%。公司应付票据及应付账款具体分类情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
应付票据	6,652.50	1,633.80
应付账款	339,176.91	254,792.06
合计	345,829.41	256,425.86

截至 2020 年末，公司应付票据及应付账款中应付账款占比较高。公司应付账款全部为应付房地产开发工程款，应付票据全部为商业承兑汇票。

2018-2020 年末，公司应付账款期末净额分别为 233,506.94 万元、254,792.06 万元和 339,176.91 万元，占总负债的比例分别为 5.68%、5.18%和 6.51%。2020 年末公司应付账款较 2019 年末增加 84,384.85 万元，增幅 33.12%，主要是本期计提应付工程款增加所致。

截至 2020 年末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长沙华中心项目	17,480.30	尚未结算
北京华中心项目	10,990.74	尚未结算
西安枫悦项目	4,595.28	尚未结算
西安海蓝城项目	4,390.83	尚未结算
北京西红世项目	4,315.63	尚未结算
北京华远和墅项目	2,368.24	尚未结算
西安君城项目	1,167.85	尚未结算
合计	45,308.87	-

## （2）预收款项

公司的预收款项主要为预收的房屋销售款项，当房产项目完工并达到结转条件后，房地产业务相关的预收款项将直接结转为销售收入，为正常情况下无需公司实际偿付的负债，随着公司经营规模的扩大，预收款项也呈现上升的趋势。2018-2020 年末，公司预收款项的余额分别为 715,372.65 万元、1,020,658.78 万元和 34,736.43 万元，占总负债的比例分别为 17.41%、20.73%和 0.67%。公司 2019 年末预收款余额大幅增加，较 2018 年末增长 42.68%，主要为本期销售回款大于

收入结转所致。2020 年末预收款项余额下降，主要系发行人本期执行新收入准则所致，将原有部分预收款项于合同负债科目列示所致。

截至 2020 年末，发行人预收账款的具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	占比
北京铭悦园项目	1,183.83	3.41
北京铭悦好天地项目	40.00	0.12
北京华中心项目	1,369.00	3.94
北京西红世项目	50.00	0.14
西安君城项目	5.31	0.02
涿州海蓝城项目	573.50	1.65
西安海蓝城一期项目	4.00	0.01
西安海蓝城三-五期项目	0.02	0.00
西安枫悦一、二期项目	6.00	0.02
西安海蓝城六期	5.00	0.01
西安辰悦项目	3,147.51	9.06
长沙华中心二期项目	42.88	0.12
长沙华中心三、四期项目	103.51	0.30
长沙华时代项目	48.90	0.14
长沙海蓝城一期项目	4.00	0.01
重庆海蓝城项目	5.70	0.02
重庆春风度项目	100.31	0.29
重庆海蓝和光项目	10.00	0.03
石家庄昆仑赋项目	0.50	0.00
广州雲和墅项目	156.12	0.45
佛山海蓝城项目	0.70	0.00
银川江南赋璟玺湾项目	28.50	0.08
银川江南赋珑玺湾项目	29.00	0.08
银川海蓝和光项目	40.50	0.12
任丘华北油田项目	27,338.00	78.70
西安华时代项目	26.00	0.07
其他预收款	417.64	1.20
<b>合计</b>	<b>34,736.43</b>	<b>100.00</b>

2020 年末，发行人账龄超过 1 年的重要预收款项的具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额	未偿还或结转的原因
西安辰悦项目	2,296.70	尚未达到收入结转条件
北京铭悦园项目	1,183.83	尚未达到收入结转条件

项目	2020 年末余额	未偿还或结转的原因
合计	3,480.53	

### （3）合同负债

2018-2020 年末，公司合同负债的余额分别为 0 万元、0 万元和 1,488,280.44 万元，占总负债的比例分别为 0%、0%和 28.57%。2020 年末，合同负债增幅 100%，主要系发行人本期执行新收入准则，将原有部分预收款项于合同负债科目列示所致。

截至 2020 年末，发行人合同负债的具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	占比
北京铭悦园项目	1,783.50	0.12%
北京铭悦好天地项目	1,369.41	0.09%
北京和墅项目	509.52	0.03%
北京华中心项目	5,159.05	0.35%
北京西红世项目	391.68	0.03%
涿州海蓝城项目	61,507.29	4.13%
西安君城项目	225.58	0.02%
西安海蓝城一期项目	162.18	0.01%
西安海蓝城二期东区项目	334.08	0.02%
西安海蓝城二期西区项目	30.77	0.00%
西安海蓝城三-五期项目	1,013.94	0.07%
西安枫悦一、二期项目	1,069.32	0.07%
西安海蓝城六期项目	157.05	0.01%
西安辰悦项目	4,503.60	0.30%
西安锦悦一、二期项目	1,522.77	0.10%
长沙华中心一期项目	1.33	0.00%
长沙华中心二期项目	1,245.34	0.08%
长沙华中心三、四期项目	3,663.50	0.25%
长沙华时代项目	194,123.54	13.04%
长沙海蓝郡项目	12,812.54	0.86%
长沙海蓝城一期项目	18,903.93	1.27%
重庆海蓝城项目	82,184.45	5.52%
重庆春风度项目	3,313.42	0.22%
重庆海蓝和光项目	78,681.16	5.29%
天津波士顿（44#地）项目	100.00	0.01%
天津波士顿（37#地）项目	78.71	0.01%
保利东郡项目	137,526.10	9.24%

项目	2020 年末	
	金额	占比
天津栖塘项目	43,199.48	2.90%
天津波士顿（43#地）项目	32.78	0.00%
天津海蓝城项目	141,884.50	9.53%
石家庄海蓝和光	124,417.79	8.36%
石家庄昆仑赋项目	32,562.83	2.19%
广州雲和墅项目	98,173.52	6.60%
佛山海蓝城项目	80,796.83	5.43%
美的明湖北湾花园二期项目	64,677.04	4.35%
银川江南赋璟玺湾项目	5,446.75	0.37%
银川江南赋珑玺湾项目	44,347.08	2.98%
银川海蓝和光项目	78,592.59	5.28%
任丘华北油田项目	156,607.10	10.52%
西安华时代项目	4,511.23	0.30%
其他合同负债	657.17	0.04%
<b>合计</b>	<b>1,488,280.44</b>	<b>100.00%</b>

#### （4）应付职工薪酬

2018-2020 年末，公司应付职工薪酬余额分别为 5,775.29 万元、6,083.34 万元和 3,706.55 万元，占总负债的比例分别为 0.14%、0.12%和 0.07%。公司 2019 年末应付职工薪酬较 2018 年末增加 308.05 万元，增幅 5.33%。2020 年末发行人应付职工薪酬相对 2019 年末减少 2,376.79 万元，下降 39.07%，主要系本期计提薪酬减少所致。

#### （5）应交税费

2018-2020 年末，公司应交税费余额分别为 103,081.85 万元、112,696.02 万元和 106,308.76 万元，占总负债的比例分别为 2.51%、2.29%和 2.04%。2019 年末，公司应交税费余额较 2018 年末增长 9,614.17 万元，增长比例为 9.33%。2020 年末，公司应交税费余额较 2019 年末减少 6,387.26 万元。

#### （6）其他应付款

公司其他应付款主要系应付利息、与关联方的往来款项、代垫款项等。2018-2020 年末，公司其他应付款金额分别为 808,092.08 万元、681,236.12 万元和 584,785.69 万元，占总负债的比例分别为 19.66%、13.84%和 11.23%。2019 年末公司其他应付款较 2018 年末减少 126,855.96 万元，降幅为 15.70%。2020

年末其他应付款减少较 2019 年末减少 96,450.43 万元，相比 2019 年末下降 14.16%。

2018-2020 年末，公司应付利息余额分别为 24,298.57 万元、36,691.36 万元和 0 万元，占总负债的比例分别为 0.59%、0.75%和 0%。

截至 2020 年末，公司其他应付款（单计）按款项性质列示如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
关联往来款	522,914.01	89.42
其他往来款	33,849.29	5.79
保证金	5,956.73	1.02
未结算款	6,000.00	1.03
应付代收款	3,684.45	0.63
押金	2,669.58	0.46
诚意金	1,729.89	0.30
其他	7,703.96	1.32
代垫款	277.79	0.05
<b>合计</b>	<b>584,785.69</b>	<b>100.00</b>

#### （7）一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债全部为一年内到期的长期借款及一年内到期的应付债券。2018-2020 年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 887,074.30 万元、1,361,950.79 万元和 1,309,744.98 万元，占总负债的比例分别为 21.59%、27.66%和 25.15%。2019 年末公司一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 474,876.49 万元，增幅为 53.53%，主要是一年内到期的应付债券增加所致。2020 年末公司一年内到期的非流动负债相对 2019 年末小幅下降。

#### （8）长期借款

2018-2020 年末，公司长期借款期末余额分别为 646,927.99 万元、709,524.80 万元和 887,826.72 万元，占总负债的比例分别为 15.74%、14.41%和 17.05%。2019 年末公司长期借款较 2018 年末增长 62,596.81 万元，增幅 9.68%。2020 年末公司长期借款较 2019 年末增加 178,301.92 万元，增加 25.13%，为正常经营变动。

截至 2020 年末，发行人长期借款结构如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
抵押借款	688,026.72	77.50
保证借款	199,800.00	22.50
<b>合计</b>	<b>887,826.72</b>	<b>100.00</b>

#### （9）应付债券

2018-2020 年末，公司应付债券余额分别为 703,143.13 万元、767,481.31 万元和 300,989.53 万元，占总负债的比例分别为 17.11%、15.59%和 5.78%。2018 年末，公司新增的应付债券为公司公开发行的 2 亿美元的美元债、非公开发行的 15 亿元公司债券和公开发行的 15 亿元短期融资券。2019 年末，公司新增的应付债券为公司公开发行的 3 亿美元的美元债、非公开发行的 35 亿元公司债券、非公开发行的 22.66 亿元债权融资计划。2020 年末公司应付债券规模减少主要是由于本期公司偿还公司债券及重分类至一年内到期的非流动负债所致。

#### （10）递延所得税负债

2018-2020 年末，公司递延所得税负债余额分别为 3,948.87 万元、6,381.59 万元和 10,826.04 万元，占总负债的比例分别为 0.10%、0.13%和 0.21%。

### （二）偿债能力分析

2018-2020 年度发行人主要偿债能力指标如下：

项目	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率	1.42	1.54	1.65
速动比率	0.31	0.29	0.49
资产负债率（合并 报表，%）	84.50	84.19	82.74
扣除预收账款的 资产负债率（合并 报表，%）	79.42	80.84	79.84
EBITDA（亿元）	8.01	11.92	11.44
EBITDA 利息保 障倍数（倍）	0.39	0.68	0.96

注 1：上表 EBITDA 指标计算未包括资本化利息部分。若考虑资本化利息，发行人 2018 年、2019 年及 2020 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.92、1.60 和 1.35。

注 2：上表扣除预收账款的资产负债率计算公式为（总负债-预收款项-合同负债）/（总资产-预收款项-合同负债）。若按照上交所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中扣除预收款后的资产负债率公式计算，则发行人 2018 年、2019 年、2020 年扣除预收款的资产负债率分别为 68.34%、66.73%、59.80%。

#### （1）流动比率和速动比率分析

从短期偿债指标看，2018-2020 年末，发行人的流动比率分别为 1.65、1.54 和 1.42；发行人的速动比率分别为 0.49、0.29 和 0.31。由于房地产行业特点，流动资产中存货所占的比重较大且持有时间较长，因此速动比率往往大大低于流动比率。作为房地产开发企业，公司流动负债中的预收款项主要为公司开发的房产项目的预售款，当房产项目验收交付后成为公司自有资金，因此预收账款不会对公司带来偿债压力。

#### （2）资产负债率分析

房地产行业属于资金密集型行业，对资金实力要求较高，而资金的来源主要有房屋预售款、银行贷款和资本市场融资三个方面。公司秉承“稳健、发展”的经营原则，在业务发展过程中，严格控制负债水平，特别是银行贷款规模，有效防范资金风险。截至 2018 年-2020 年末，发行人资产负债率分别为 82.74%、84.19% 和 84.50%。扣除预收款项后资产负债率分别为 79.84%、80.84% 和 79.42%<sup>3</sup>。发行人 2020 年末资产负债率超过 2020 年末房地产业公司债券发行人资产负债率平均水平 76.67%<sup>4</sup>，超出行业平均水平的 7.83%。发行人资产负债率水平相对较高的原因在于发行人于 2017-2019 年通过举债等方式进行融资以扩张业务规模所

<sup>3</sup>注：上述扣除预收账款的资产负债率计算公式为（总负债-预收款项-合同负债）/（总资产-预收款项-合同负债）。若按照上交所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中扣除预收款后的资产负债率公式计算，则发行人 2018 年、2019 年、2020 年扣除预收款的资产负债率分别为 68.34%、66.73%、59.80%。

<sup>4</sup>注：本数据根据《上海证券交易所公司债券融资监管问答（六）》中附件 2 的房地产业公司债券发行人相关指标平均值计算方式进行计算。截至 2020 年末属于证监会分类为房地产业的存量公司债券发行人共计 201 家。根据 Wind 统计出的各发行人年报披露财务数据，主承销商计算了各发行人短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券之和与所有者权益合计之比例。由于部分房地产业存量公司债券发行人处于违约状态或并未发布 2020 年末财务数据等因素使得部分财务数据不可得、部分发行人净资产为负的原因，主承销商对该部分样本数据进行了剔除，最终筛选出 146 家房地产业存量公司债券发行人的财务数据进行计算。其中，有息负债与净资产比例最高值为 1361.94%，最低值为 13.74%。主承销商以 2020 年末各发行人存续公司债券余额为权重，加权计算得出房地产行业平均有息负债与净资产比例为 138.63%，相较 2019 年房地产业平均水平下降 13.12%。

致。一方面发行人通过使用房屋销售等经营活动产生的现金回流购置土地，从而增加土地储备，提升公司竞争力。2018-2020 年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金流入分别为 1,089,941.87 万元、1,074,104.69 万元和 1,471,072.15 万元，为发行人储备土地资产提供了充足的资金来源。另一方面发行人通过借款等方式融资进行项目建设，从而为公司开发项目以实现资金快速周转以及营业收入增长带来保障。2018-2020 年末，发行人存货金额分别为 3,188,959.67 万元、4,287,043.66 万元和 4,449,472.87 万元，占总资产的比例分别为 64.21%、73.31% 和 72.19%。基于上述，2018-2020 年，由于业务扩张的经营战略，发行人经营活动产生的现金大部分被用于购置土地，而项目开发建设的资金大部分来源于借款，因此使得其负债规模增长较快，从而使得其资产负债率不断上升且处于较高水平。

但发行人资产负债率水平仍处于较为合理水平，由于发行人所处的房地产行业销售时普遍采取预收款模式，叠加发行人近年来所采取的扩张政策，其负债中所含预收款项金额相对较大，该部分款项本质为提前收到的还未进行确认的收入。在扣除预收款项后，发行人 2020 年末资产负债率为 79.42%<sup>5</sup>，高于房地产行业平均水平 70.96%<sup>6</sup>。

2020 年，发行人已调整发展战略，遵循“去库存、降负债、增利润”的经营方针，开始注重负债规模的管理。2020 年末，发行人资产负债率为 84.50%。

同时，发行人本次申请公开发行总额度不超过 64 亿元公司债券募集资金将全部用于偿还存续公司债券本金，不会增加其债务规模，且可以优化发行人债务期限结构，使得其有息债务期限结构更为合理，从而降低其短期偿债压力。

### **(3) EBITDA 利息保障倍数分析**

2018 年-2020 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.96 倍、0.68 倍和 0.39 倍。报告期内，公司的 EBITDA 利息保障倍数较高，说明公司支付债务利息费用能力仍较强，公司长期偿债能力较强。

<sup>5</sup>注：上述扣除预收账款的资产负债率计算公式为（总负债-预收款项-合同负债）/（总资产-预收款项-合同负债）。若按照上交所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中扣除预收款后的资产负债率公式计算，则发行人 2018 年、2019 年、2020 年扣除预收款的资产负债率分别为 68.34%、66.73%、59.80%。

<sup>6</sup>注：本数据计算选取样本方式与前述行业平均指标计算时选取样本方式相同。

### （三）运营能力分析

2018-2020 年度发行人主要资产周转能力指标如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	197.90	52.47	37.76
存货周转率（次/年）	0.13	0.14	0.18

#### （1）应收账款周转率

2018-2020 年度，发行人应收账款周转率分别 37.76 次/年、52.47 次/年和 197.90 次/年。

#### （2）存货周转率

2018-2020 年度，发行人存货周转率分别为 0.18 次/年、0.14 次/年和 0.13 次/年。

### （四）盈利能力分析

2018 年、2019 年及 2020 年度发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>773,070.17</b>	<b>742,175.03</b>	<b>683,135.58</b>
其中：营业收入	773,070.17	742,175.03	683,135.58
<b>二、营业总成本</b>	<b>647,982.86</b>	<b>682,668.24</b>	<b>583,465.05</b>
其中：营业成本	563,064.48	538,205.85	490,821.91
税金及附加	43,402.56	48,810.05	37,320.23
销售费用	37,318.51	49,748.85	32,361.50
管理费用	22,202.81	28,697.94	24,313.60
财务费用	-18,005.51	17,205.55	-1,352.18
加：其他收益	1,460.40	452.42	180.43
投资收益（损失以“-”号填列）	20,862.28	26,415.82	9,980.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,059.29	18,833.05	8,778.91
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-15,764.79	17,692.93	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-277.49	-2,236.17	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-65,521.97	-1,343.26	557.35

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	15.08	3.34
<b>三、营业利润</b>	<b>65,845.75</b>	<b>100,503.60</b>	<b>109,277.70</b>
加：营业外收入	1,002.95	1,960.16	146.66
减：营业外支出	3,411.69	2,381.64	3,880.95
<b>四、利润总额</b>	<b>63,437.01</b>	<b>100,082.12</b>	<b>105,543.41</b>
减：所得税费用	35,453.13	29,113.29	32,047.03
<b>五、净利润</b>	<b>27,983.88</b>	<b>70,968.82</b>	<b>73,496.38</b>
归属于母公司所有者的净利润	41,406.26	75,718.83	74,996.16
少数股东损益	-13,422.38	-4,750.01	-1,499.79

### （1）营业收入分析

2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 683,135.58 万元、742,175.03 万元和 773,070.17 万元，呈现增长趋势。2019 年公司营业收入较 2018 年增长 59,039.45 万元，增幅为 8.64%。2020 年度发行人营业收入较 2019 年度增加 30,895.14 万元，增幅为 4.16%。

### （2）营业成本分析

2018-2020 年度，发行人分别发生营业成本 2018-2020 年度 490,821.91 万元、538,205.85 万元和 563,064.48 万元。营业成本的变动与营业收入具有一致性。

### （3）期间费用分析

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	37,318.51	4.83	49,748.85	6.70	32,361.50	4.74
管理费用	22,202.81	2.87	28,697.94	3.87	24,313.60	3.56
财务费用	-18,005.51	-2.33	17,205.55	2.32	-1,352.18	-0.20
<b>合计</b>	<b>41,515.81</b>	<b>5.37</b>	<b>95,652.34</b>	<b>12.89</b>	<b>55,322.91</b>	<b>8.10</b>

注：表中占比指占营业收入的比重

2018-2020 年度，发行人期间费用合计分别为 55,322.91 万元、95,652.34 万元和 41,515.81 万元，占同期营业收入的比重分别为 8.10%、12.89%和 5.37%。

公司的销售费用主要包括销售代理费和广告宣传费、营销推广费等。报告期内发行人销售费用随着销售规模的增加而逐步提升，2018-2020 年度，发行人发

生的销售费用分别为 32,361.50 万元、49,748.85 万元和 37,318.51 万元，占发行人同期营业收入的比例分别为 4.74%、6.70%和 4.83%，维持在较低且稳定的水平。发行人 2019 年度销售费用相对增幅较大主要是由于加大销售项目推广力度，使得销售收入增加。

公司的管理费用主要包括职工薪酬及社会保险、税费、摊销折旧费和办公通讯费等费用。2018-2020 年度，发行人发生的管理费用分别为 24,313.60 万元、28,697.94 万元和 22,202.81 万元，占发行人同期营业收入的比例分别为 3.56%、3.87%和 2.87%。发行人的管理费用占比一直控制在合理且较低水平。

发行人管理费用明细列示如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
职工薪酬及社会保险	13,283.70	17,794.60	15,091.39
残保费	51.53	97.16	82.59
摊销折旧费	1,834.78	1,593.29	1,444.97
行政办公费	3,385.83	3,597.78	3,234.60
交通差旅费	235.70	632.34	630.52
业务招待费	656.04	1,023.40	1,089.67
中介机构费	816.72	980.20	1,234.82
工会经费及职工教育经费	333.14	292.23	163.42
培训费	5.62	218.49	191.68
开办费	0.00	846.58	-
其他费用	1,599.74	1,621.87	1,149.94
<b>合计</b>	<b>22,202.81</b>	<b>28,697.94</b>	<b>24,313.60</b>

公司的财务费用主要由不能资本化计入开发成本的利息支出构成。由于发行人利息资本化水平较高，因此财务费用规模一直处于较低水平，2018-2020 年度，发行人发生的财务费用分别为-1,352.18 万元、17,205.55 万元和-18,005.51 万元，占发行人同期营业收入的比例分别为-0.20%、2.32%和-2.33%。2019 年公司财务费用较 2018 年增长 18,557.73 万元，主要系利息资本化比例降低和汇兑损益增加所致。2020 年度，发行人财务费用较 2019 年度减少 35,211.06 万元，主要系本期利息收支净额及汇兑损益变化所致。

#### （4）投资收益分析

发行人投资收益主要系权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益以及可供出售金融资产等取得的投资收益。2018-2020 年度，发行人分别实现投资收益 9,980.75 万元、26,415.82 万元和 20,862.28 万元。

2020 年度，发行人投资收益明细如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	权益法核算的长期股权投资收益	1,059.29
2	交易性金融资产在持有期间的投资收益	71.11
3	其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	19,731.88
	合计	<b>20,862.28</b>

2020 年度，发行人按权益法核算确认投资收益的主要构成及主要被投资公司的财务情况如下：

单位：万元

项目	权益法核算确认投资收益金额	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
北京市圣瑞物业服务有限公司	691.46	16,186.06	11,978.75	4,207.31	2,667.26	1,110.43
北京嘉里华远房地产开发有限公司	63.16	8,478.14	560.13	7,918.01	11.80	49.87
北京建华置地有限公司	0.28	4,131.42	40.72	4,090.70	-	0.69
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	388.98	132,777.68	104,499.75	28,277.93	14,838.32	1,852.26
北京北医医疗技术服务有限公司	-20.75	1,819.02	10.21	1,808.81	-	-69.15
天津金辉永华置业有限公司	520.95	41,933.91	29,486.56	12,447.35	541.67	2,003.65
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	-1,141.24	122,367.74	121,333.39	1,034.35	35,891.70	-2,282.15
佛山市骏隆房地产有限公司	-86.54	180,158.00	178,646.02	1,511.98	33,991.78	-573.02
天津兴泰聚成置业有限公司	643.00	170,447.96	46,895.77	123,552.19	4,621.13	3,214.98
小计	<b>1,059.29</b>	-	-	-	-	-

2020 年度，发行人交易性金融资产在持有期间的投资收益明细情况如下：

单位：万元

项目	金额
----	----

华瑞和理财收益	3.76
美玖理财收益	24.16
君悦酒店理财收益	43.18
<b>合计</b>	<b>71.11</b>

2020 年度，发行人其他非流动金融资产等取得的投资收益明细如下：

单位：万元

被投资单位	2020 年度
恒泰弘泽华远盈都商业资产支持专项计划	16,744.31
嘉兴乾新股权投资合伙企业（有限合伙）	2987.57
<b>合计</b>	<b>19,731.88</b>

#### （5）净利润分析

2018-2020 年度，发行人分别实现净利润 73,496.38 万元、70,968.82 万元和 27,983.88 万元。2020 年度，发行人净利润较上年下降主要由于部分存货计提减值所致。

#### （6）盈利能力指标分析

单位：%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业利润率	8.52	13.54	16.00
净利润率	3.62	9.56	10.76
净资产收益率	2.98	7.97	9.01
总资产报酬率	1.06	1.85	2.51

2018-2020 年度，发行人营业利润率分别为 16.00%、13.54%和 8.52%，净利润率分别为 10.76%、9.56%和 3.62%。

2018-2020 年度，发行人净资产收益率分别为 9.01%、7.97%和 2.98%，总资产报酬率分别为 2.51%、1.85%和 1.06%。

#### （五）现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	1,860,183.41	1,900,218.73	2,065,305.28

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流出小计	1,228,734.47	2,325,681.08	2,375,464.17
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>631,448.94</b>	<b>-425,462.35</b>	<b>-310,158.89</b>
投资活动现金流入小计	103,597.82	30,892.47	9,758.45
投资活动现金流出小计	9,893.37	129,109.05	46,670.62
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>93,704.45</b>	<b>-98,216.58</b>	<b>-36,912.17</b>
筹资活动现金流入小计	1,349,960.64	1,868,643.76	1,157,415.89
筹资活动现金流出小计	2,005,529.54	1,666,912.96	566,486.29
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-655,568.90</b>	<b>201,730.80</b>	<b>590,929.61</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.25	1,295.01	-1,239.74
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>69,584.23</b>	<b>-320,653.11</b>	<b>242,618.80</b>

(1) 经营活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度，发行人分别实现经营活动现金流入 2,065,305.28 万元、1,900,218.73 万元和 1,860,183.41 万元；2018-2020 年度，发行人分别实现经营活动现金流出 2,375,464.17 万元、2,325,681.08 万元和 1,228,734.47 万元；2018-2020 年度，发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额 -310,158.89 万元、-425,462.35 万元和 631,448.94 万元。2019 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 115,303.46 万元，主要是合作项目往来款流入减少所致。2020 年度，发行人经营性现金流净额相对 2019 年度增加 1,056,911.29 万元，涨幅较大主要是本期与上年同期对比，经营性现金流优化，土地支出减少所致。

2018-2020 年度，发行人收到的其他与经营活动相关的现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
往来款	343,912.71	791,800.14	947,468.98
投标保证金	7,606.49	10,686.38	14,959.77
代收款	8,699.07	4,495.67	1,367.05
其他	13,218.17	19,131.85	11,567.62
<b>合计</b>	<b>373,436.43</b>	<b>826,114.04</b>	<b>975,363.41</b>

2018-2020 年度，发行人支付的其他与经营活动相关的现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
往来款	439,940.95	654,746.97	738,524.25
投标保证金	8,370.53	45,375.85	6,482.39
应付代收款	14,195.17	14,271.61	11,610.11
其他	68,035.40	83,020.61	35,944.00
<b>合计</b>	<b>530,542.05</b>	<b>797,415.04</b>	<b>792,560.76</b>

### （2）投资活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-36,912.17 万元、-98,216.58 万元和 93,704.45 万元。2018-2020 年度，发行人分别实现投资活动现金流入 9,758.45 万元、30,892.47 万元和 103,597.82。2018-2020 年度，发行人分别实现投资活动现金流出 46,670.62 万元、129,109.05 万元和 9,893.37 万元。2019 年度公司投资活动产生的现金流量净额比 2018 年度减少 61,304.41 万元，主要是投资嘉兴乾新基金所致。2020 年度公司投资活动产生的现金流量净额比 2019 年度增加 191,921.03 万元，主要是本期收回投资增加所致。

2018-2020 年度，发行人收到的其他与投资活动相关的现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
理财产品	4,870.00	4,050.00	5,000.00
其他	-	79.92	-
<b>合计</b>	<b>4,870.00</b>	<b>4,129.92</b>	<b>5,000.00</b>

2018-2020 年度，发行人支付的其他与投资活动相关的现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
理财产品	3,000.00	3,900.00	2,100.00
<b>合计</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,900.00</b>	<b>2,100.00</b>

### （3）筹资活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 590,929.61 万元、201,730.80 万元和-655,568.90 万元。

发行人筹资活动现金流入主要包含取得银行借款、发行公司债券、配股等形式融资。2018-2020 年度，发行人分别实现筹资活动现金流入 1,157,415.89 万元、1,868,643.76 万元和 1,349,960.64 万元。发行人筹资活动现金流出主要系偿还银

行贷款及利息、分配利润等。2018-2020 年度，发行人分别实现筹资活动现金流出 566,486.29 万元、1,666,912.96 万元和 2,005,529.54 万元。

2020 年度发行人筹资活动现金流净额相对 2019 年度减少，主要是本期取得借款及发行债券较上年同期减少所致。

## 五、有息负债分析

### （一）有息债务概况

#### 1、有息债务类型及余额明细

单位：亿元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	130.97	45.26	136.20	41.68	88.71	31.18
长期借款	88.78	30.68	70.95	21.72	64.69	22.74
应付债券	30.10	10.40	76.75	23.49	70.31	24.72
其他应付款	38.84	13.42	42.67	13.06	60.57	21.29
应付票据	0.67	0.23	0.16	0.05	0.20	0.07
合计	289.36	100.00	326.72	100.00	284.49	100.00

报告期内，发行人有息负债余额分别为 284.49 亿元、326.72 亿元以及 289.36 亿元，2018-2020 年有息负债余额年均增长率为 0.85%<sup>7</sup>。发行人有息负债与净资产比例为 302.96%<sup>8</sup>，超过 2020 年末房地产业公司债券发行人有息负债与净资产比例平均水平 138.63%<sup>9</sup>。若发行人按照《上海证券交易所公司债券融资监管问答（六）》中对于有息负债的定义进行计算，即按短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券的口径计算有息负债，则发行人有息负债与净资产比例为 261.60%。

<sup>7</sup>注：若按复合增长率计算，发行人有息负债余额年均增长 0.85%；若按算数平均增长率计算，发行人有息负债余额年均增长 1.70%。若按《上海证券交易所公司债券融资监管问答（六）》计算有息负债的方式进行计算，即有息债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券，2018-2020 年发行人有息负债余额年均复合增速为 5.68%，算数平均增速为 7.46%。

<sup>8</sup>注：发行人有息负债与净资产比例=有息负债余额/所有者权益合计。

<sup>9</sup>注：本数据根据《上海证券交易所公司债券融资监管问答（六）》中附件 2 的房地产业公司债券发行人相关指标平均值计算方式进行计算，选取了截至 2020 年末属于证监会分类为房地产业的存量公司债券发行人为样本，并根据 Wind 统计出的各发行人年报披露财务数据计算各发行人短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券之和与所有者权益合计之比例，同时以 2020 年末各发行人存续债券余额为权重，加权计算得出，相较 2019 年房地产业有息负债与净资产比例下降 13.12%。

发行人有息负债与净资产比例相对较高、且有息债务规模增长较快的原因在于发行人于 2017-2019 年通过举债等方式进行融资以扩张业务规模所致。2020 年，发行人已调整发展战略，遵循“去库存、降负债、增利润”的经营方针，开始注重负债规模的管理。2020 年末，有息负债与净资产比例为 302.96%，有息债务规模为 289.36 亿元，相较 2019 年末发行人有息负债与净资产比例 353.32%、有息负债规模 326.72 亿元均略有所下降。

## 2、有息债务到期分布情况

单位：亿元

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年以内（含 2 年）		2 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	29.81	22.76%	40.51	34.62%	13.71	33.12%
其中担保贷款	29.81	22.76%	40.51	34.62%	13.71	33.12%
债券融资	77.49	59.16%	12.96	11.08%	-	-
其中担保债券	-	-	-	-	-	-
信托融资	9.76	7.45%	9.64	8.24%	-	-
其中担保信托	9.76	7.45%	9.64	8.24%	-	-
其他融资	13.92	10.63%	53.89	46.06%	27.68	66.88%
其中担保融资	2.67	2.04%	4.43	3.78%	22.94	55.43%
<b>合计</b>	<b>130.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>117.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>41.38</b>	<b>100.00%</b>

## 3、有息债务担保结构

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	1,060,861.01	36.66%	1,013,452.57	31.02%
保证借款	245,134.00	8.47%	138,500.00	4.24%
信用借款	1,587,625.00	54.87%	2,115,296.33	64.74%
<b>合计</b>	<b>2,893,620.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,267,248.90</b>	<b>100.00%</b>

### （二）发行人借款明细

截至 2020 年 12 月末，发行人主要金融机构贷款披露如下：

金融机构	借款人	融资模式	贷款余额(万元)	放款日期	还款日期	担保方式
------	-----	------	----------	------	------	------

金融机构	借款人	融资模式	贷款余额(万元)	放款日期	还款日期	担保方式
中国银行天津津南支行	北京市华远置业有限公司	并购贷款	6,900.00	2016/2/5	2021/2/4	保证
东亚银行北京分行	北京市华远置业有限公司	物业抵押贷款	32,500.00	2017/6/26	2022/6/26	抵押
东亚银行北京分行	北京市华远置业有限公司	物业抵押贷款	6,500.00	2017/6/27	2022/6/26	抵押
北京银行股份有限公司北辰路支行	北京新润致远房地产开发有限公司	不动产债权融资	68,750.00	2018/11/13	2024/11/13	保证+抵押
北京银行股份有限公司北辰路支行	北京新润致远房地产开发有限公司	不动产债权融资	35,000.00	2019/4/26	2025/5/13	保证+抵押
北京银行股份有限公司北辰路支行	北京新润致远房地产开发有限公司	不动产债权融资	44,000.00	2019/10/31	2026/5/13	保证+抵押
北京银行股份有限公司北辰路支行	北京新润致远房地产开发有限公司	不动产债权融资	51,000.00	2020/1/17	2026/11/13	保证+抵押
渤海国际信托有限公司	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	开发贷款	30,000.00	2019/12/24	2021/12/16	保证+抵押
渤海国际信托有限公司	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	开发贷款	10,000.00	2020/5/15	2021/12/16	保证+抵押
昆仑银行股份有限公司	任丘市华睿立远房地产开发有限公司	开发贷款	80,000.00	2020/9/23	2023/9/22	保证
昆仑银行股份有限公司	任丘市华睿立远房地产开发有限公司	开发贷款	76,123.58	2020/9/25	2023/9/22	保证
昆仑银行股份有限公司	任丘市华睿立远房地产开发有限公司	开发贷款	18,876.42	2020/11/23	2023/9/22	保证
昆仑银行股份有限公司	任丘市华睿立远房地产开发有限公司	开发贷款	25,000.00	2020/11/25	2023/9/22	保证
交通银行天津分行	天津利创房地产开发有限公司	开发贷款	4,500.00	2019/9/2	2021/8/27	保证
兴业银行股份有限公司石家庄分行	石家庄铭朝房地产开发有限公司	开发贷款	48,000.00	2019/12/18	2022/12/16	保证+抵押+质押
兴业银行股份有限公司石家庄分行	石家庄铭朝房地产开发有限公司	开发贷款	24,000.00	2020/1/20	2023/1/19	保证+抵押+质押
中信信托有限责任公司	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	开发贷款	88,840.00	2020/6/12	2022/6/12	保证+抵押+质押

金融机构	借款人	融资模式	贷款余额(万元)	放款日期	还款日期	担保方式
中信信托有限责任公司	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	开发贷款	65,160.00	2020/7/9	2022/7/9	保证 +抵押+ 质押
中保投资有限责任公司	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	开发贷款	43,000.00	2020/9/9	2023/9/9	保证 +抵押
中保投资有限责任公司	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	开发贷款	30,000.00	2020/9/29	2023/9/9	保证 +抵押
平安银行长沙分行	长沙橘韵投资有限公司	经营性物业贷款	47,031.43	2020/6/18	2030/6/15	保证 +抵押 +质押
平安银行长沙分行	长沙橘韵投资有限公司	经营性物业贷款	22,718.57	2020/7/15	2030/6/15	保证 +抵押 +质押
中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	开发贷款	22,000.00	2019/3/25	2022/3/20	保证 +抵押
中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	开发贷款	16,500.00	2019/5/6	2022/3/20	保证 +抵押
中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	开发贷款	5,660.00	2019/4/19	2022/4/15	保证 +抵押
中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	开发贷款	1,340.00	2019/6/28	2022/4/15	保证 +抵押
中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	长沙航立实业有限公司	物业抵押贷款	18,900.00	2020/2/20	2030/2/20	保证 +抵押
民生银行广州分行	广州高雅房地产开发有限公司	开发贷款	39,900.00	2020/6/12	2024/10/26	保证 +抵押 +质押
民生银行广州分行	广州高雅房地产开发有限公司	开发贷款	10,000.00	2020/7/31	2024/10/26	保证 +抵押 +质押
民生银行广州分行	广州高雅房地产开发有限公司	开发贷款	12,000.00	2020/8/28	2024/10/26	保证 +抵押

金融机构	借款人	融资模式	贷款余额(万元)	放款日期	还款日期	担保方式
						+质押
中国银行广州荔湾支行营业部	佛山市华信致远房地产开发有限公司	开发贷款	35,549.59	2019/1/23	2022/1/22	保证+抵押
中国银行广州荔湾支行营业部	佛山市华信致远房地产开发有限公司	开发贷款	17,500.00	2019/3/28	2022/1/22	保证+抵押
中国银行广州荔湾支行营业部	佛山市华信致远房地产开发有限公司	开发贷款	7,000.00	2019/7/1	2022/1/22	保证+抵押
中国银行广州荔湾支行营业部	佛山市华信致远房地产开发有限公司	开发贷款	3,225.20	2019/10/31	2022/1/22	保证+抵押
中国建设银行股份有限公司佛山市分行	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	开发贷款	33,734.00	2018/3/27	2021/3/26	保证
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	1,000.00	2018/8/3	2021/8/2	保证+抵押
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	16,000.00	2018/9/11	2021/8/2	保证+抵押
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	4,870.00	2018/12/31	2021/8/2	保证+抵押
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	10,130.00	2019/1/1	2021/8/2	保证+抵押
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	52,210.00	2019/5/31	2022/5/29	保证+抵押
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	6,800.00	2020/7/2	2022/5/29	保证+抵押

金融机构	借款人	融资模式	贷款余额(万元)	放款日期	还款日期	担保方式
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆筑华房地产开发有限公司	开发贷款	14,200.00	2020/11/27	2022/5/29	保证+抵押
中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	重庆华远皓华房地产开发有限公司	开发贷款	3,800.00	2019/9/29	2022/9/19	保证+抵押
中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	重庆华远皓华房地产开发有限公司	开发贷款	21,000.00	2019/10/8	2022/9/19	保证+抵押
中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	重庆华远皓华房地产开发有限公司	开发贷款	6,200.00	2019/11/1	2022/9/19	保证+抵押
中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	重庆华远皓华房地产开发有限公司	开发贷款	4,720.00	2020/10/28	2022/9/28	保证+抵押
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆华远皓华房地产开发有限公司	开发贷款	35,000.00	2020/4/30	2023/4/29	保证+抵押
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆华远皓华房地产开发有限公司	开发贷款	6,144.29	2020/6/24	2023/4/29	保证+抵押
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	重庆华远皓华房地产开发有限公司	开发贷款	2,711.92	2020/9/17	2023/4/29	保证+抵押
光大银行股份有限公司银川分行	银川志华房地产开发有限公司	开发贷款	40,000.00	2020/10/15	2023/9/29	保证+抵押

截至募集说明书签署日，发行人无夹层融资、明股实债的情况。

### （三）直接债务融资情况

报告期内，发行人发行公司债券、超短期融资券、中期票据等产品进行直接债务融资的情况如下：

单位：亿元

债务简称	起息日	到期日	债券期限	债券规模	余额	偿还情况
18 华远地产 CP001	2018.11.27	2019.11.27	1 年	15.00	0.00	按期兑付兑息
华远地产 11% N2021	2018.11.16	2021.11.16	2+1 年	2.00USD	1.3275USD	按期付息
18 华远 01	2018.12.14	2021.12.14	2+1 年	15.00	0.00	按期兑付兑息
19 华远 01	2019.01.25	2022.01.25	2+1 年	15.00	15.00	按期付息
19 华远 02	2019.03.25	2022.03.25	2+1 年	10.00	10.00	按期付息
华远地产 8.5%N2021	2019.03.27	2021.09.27	2.5 年	3.00USD	3.00USD	按期付息
19 华远地产 CP001	2019.03.27	2020.03.26	1 年	5.00	0.00	按期兑付兑息
19 华远 03	2019.06.06	2022.06.06	2+1 年	10.00	10.00	按期付息
19 华远地产 SCP001	2019.10.28	2020.07.24	0.7377 年	10.00	0.00	按期兑付兑息
19 华远地产 SCP002	2019.11.11	2020.08.07	0.7377 年	5.00	0.00	按期兑付兑息
20 华远地产 SCP001	2020.03.06	2020.09.02	0.4932 年	5.00	0.00	按期兑付兑息
20 华远 01	2020.04.03	2023.04.03	1+1+1 年	11.00	0.00	按期兑付兑息
20 华远 02	2020.04.03	2023.04.03	2+1 年	3.00	3.00	-
20 华远地产 MTN001	2020.07.22	2022.07.22	2 年	10.00	10.00	-

2021 年 1 月 26 日，发行人完成发行公司债券“21 华远 01”，债券规模共计 15 亿元，债券期限为 3 年期。2021 年 3 月 26 日，发行人完成发行公司债券“21 华远 02”，债券规模共计 15 亿元，债券期限为 3 年期。

## 六、其他重要事项

### （一）或有事项

#### 1、发行人对外担保情况

(1) 为抵押贷款提供保证

截至 2020 年 12 月 31 日，公司为银行向商品房购买人发放的余额为 52.89 亿元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

(2) 为华远集团贷款提供保证担保

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人子公司北京新都致远房地产开发有限公司为华远集团提供担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保方	担保形式	担保金额	担保起始日	担保到期日
华远集团	北京新都致远房地产开发有限公司	保证担保	58,695.65	2019/3/18	注 1
华远集团	北京新都致远房地产开发有限公司	保证担保	45,000.00	2019/5/5	注 1
华远集团	北京新都致远房地产开发有限公司	保证担保	2,836.96	2020/1/3	注 1
<b>合计</b>			<b>106,532.61</b>		

注 1：对股东华远集团的担保到期日为华远集团购买的门头沟区门头沟新城 MC08-014/015 地块项目物业办理完毕房屋抵押登记手续之日。

2、发行人重大未决诉讼或仲裁事项

于 2020 年 12 月 31 日，已发生但尚不符合负债确认条件的或有事项，未在财务报表中反映，主要是公司于日常经营过程中会涉及到一些与客户、供应商等之间的纠纷、诉讼或索赔。于 2020 年 12 月 31 日，本公司作为被告涉及的未决诉讼标的金额为 47,457,341.15 元，其中本公司对原告进行反诉的诉讼标的额为 8,205,914.20 元。

(二) 资产权利限制情况分析

截至 2020 年末，发行人所有权受限资产情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	占净资产比例	受限原因
货币资金	42,522.23	4.45%	主要为各项目预售资金

			监管账户及共管户等不可动用的账户资金
存货	1,843,660.39	193.04%	抵押
固定资产	171,084.87	17.91%	抵押
长期股权投资	100,250.90	225.90%	质押
<b>合计</b>	<b>2,157,518.39</b>	<b>225.90%</b>	-

## 七、资产负债表日后事项

2021 年 4 月 29 日，发行人于上海证券交易所公布了《华远地产股份有限公司 2021 年第一季度报告》。

截至 2021 年 3 月末，发行人合并口径总资产 615.36 亿元，相比 2020 年末下降 0.16%，合并净资产 99.68 亿元，相比 2020 年末增长 4.37%。2021 年 1-3 月，发行人实现营业收入 15.07 亿元，同比增长 362.24%，主要由于发行人 2021 年 1-3 月期间符合结转收入条件的物业产品较上年同期增加所致；实现归属于上市公司股东的净利润 0.22 亿元，较 2020 年同期由负转正。2021 年 1-3 月，经营活动产生的现金流量净额为-1.1 亿元，较 2020 年同期增加 14.50 亿元，主要是由于销售回款增加从而使得现金流入增多所致。

发行人 2021 年 1-3 月生产经营正常，业绩较上年同期未出现大幅下滑或亏损，亦不存在其他重大不利变化或对其偿债能力产生重大不利影响的其他事项。截至募集说明书出具日，发行人符合公开发行公司债券的条件。

发行人 2021 年第一季度未经审计的财务报表如下：

### （一）合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	6,309,540,172.45	7,569,885,404.62
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	3,800,000.00	800,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	40,081,366.29	42,410,235.83

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收款项融资		
预付款项	547,491,772.43	660,404,617.05
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,458,308,176.56	2,466,448,461.73
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	45,254,067,657.43	44,494,728,668.64
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,985,787,483.96	1,592,303,605.17
<b>流动资产合计</b>	<b>56,599,076,629.12</b>	<b>56,826,980,993.04</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	450,451,286.14	458,376,278.88
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	567,615,116.23	567,615,116.23
投资性房地产	429,471,008.63	503,446,415.60
固定资产	1,737,667,384.78	1,752,279,062.38
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	201,445,461.54	
无形资产	40,090,940.74	40,440,565.78
开发支出		
商誉	41,593,308.69	41,593,308.69
长期待摊费用	9,218,298.63	9,484,211.10
递延所得税资产	643,993,507.70	620,648,116.05
其他非流动资产	815,848,330.06	815,848,330.06
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,937,394,643.14</b>	<b>4,809,731,404.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>61,536,471,272.26</b>	<b>61,636,712,397.81</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
交易性金融负债		
衍生金融负债	53,304,958.33	60,943,612.95
应付票据		66,525,049.70
应付账款	2,663,551,317.61	3,391,769,123.36
预收款项	404,689,904.15	347,364,329.23
合同负债	16,304,988,113.57	14,882,804,393.60
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	33,062,083.57	37,065,512.94
应交税费	957,203,672.02	1,063,087,560.35
其他应付款	5,610,659,818.60	5,847,856,919.59
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,154,489,214.57	13,097,449,831.70
其他流动负债	1,210,717,538.56	1,294,715,319.82
<b>流动负债合计</b>	<b>38,392,666,620.98</b>	<b>40,089,581,653.24</b>
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	6,979,582,107.00	8,878,267,237.00
应付债券	5,917,370,553.19	3,009,895,332.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	155,456,773.16	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	123,393,088.77	108,260,417.03
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>13,175,802,522.12</b>	<b>11,996,422,986.52</b>
<b>负债合计</b>	<b>51,568,469,143.10</b>	<b>52,086,004,639.76</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具	859,530,000.00	446,200,000.00
其中：优先股		

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
永续债	859,530,000.00	446,200,000.00
资本公积	1,264,905,643.99	1,264,905,643.99
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	411,747,066.36	411,747,066.36
一般风险准备		
未分配利润	4,452,780,878.94	4,444,741,713.59
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	9,335,064,463.29	8,913,695,297.94
少数股东权益	632,937,665.87	637,012,460.11
<b>所有者权益（或股东权益）合 计</b>	<b>9,968,002,129.16</b>	<b>9,550,707,758.05</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权 益）总计</b>	<b>61,536,471,272.26</b>	<b>61,636,712,397.81</b>

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,186,263,522.86	188,563,810.54
其他应收款	15,757,530,858.93	15,383,348,082.14
其他流动资产		1,009,637.51
流动资产合计	16,943,794,381.79	15,572,921,530.19
<b>非流动资产：</b>		
长期股权投资	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
递延所得税资产	13,326,239.58	15,235,903.24
非流动资产合计	1,060,108,322.95	1,062,017,986.61
<b>资产总计</b>	<b>18,003,902,704.74</b>	<b>16,634,939,516.80</b>
<b>流动负债：</b>		
衍生金融负债	53,304,958.33	60,943,612.95
应交税费	20,630,981.29	31,854,724.68
其他应付款	1,346,257,544.76	45,105,846.65
一年内到期的非流动负债	6,110,420,302.12	8,912,336,545.33
流动负债合计	7,530,613,786.50	9,050,240,729.61
<b>非流动负债：</b>		
应付债券	5,917,370,553.19	3,009,895,332.49
非流动负债合计	5,917,370,553.19	3,009,895,332.49
<b>负债合计</b>	<b>13,447,984,339.69</b>	<b>12,060,136,062.10</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
实收资本（或股本）	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
资本公积	1,253,015,244.49	1,253,015,244.49
盈余公积	411,747,066.36	411,747,066.36
未分配利润	545,055,180.20	563,940,269.85
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>4,555,918,365.05</b>	<b>4,574,803,454.70</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>18,003,902,704.74</b>	<b>16,634,939,516.80</b>

### （三）合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,507,130,456.50</b>	<b>326,049,691.52</b>
其中：营业收入	1,507,130,456.50	326,049,691.52
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,496,240,072.86</b>	<b>415,502,831.47</b>
其中：营业成本	1,282,441,266.83	214,212,838.01
税金及附加	50,024,869.18	26,016,735.58
销售费用	72,675,905.88	56,493,061.21
管理费用	62,164,934.84	63,183,918.52
研发费用	-	-
财务费用	28,933,096.13	55,596,278.15
其中：利息费用	13,999,096.29	5,789,671.87
利息收入	-7,735,675.19	-8,530,192.18
加：其他收益	583,714.27	867,523.35
投资收益（损失以“-”号填列）	9,332,808.53	26,641,835.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,010,363.06	5,206,354.75
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,638,654.62	39,934,561.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	34,116.57	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		669,315.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>28,479,677.63</b>	<b>-21,339,903.46</b>
加：营业外收入	42,833,028.93	513,724.35
减：营业外支出	3,258,207.91	501,000.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>68,054,498.65</b>	<b>-21,327,179.11</b>

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
减：所得税费用	50,056,187.54	-269,925.88
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>17,998,311.11</b>	<b>-21,057,253.23</b>
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	22,073,105.35	-11,281,413.67
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-4,074,794.24	-9,775,839.56
<b>六、综合收益总额</b>	<b>17,998,311.11</b>	<b>-21,057,253.23</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	22,073,105.35	-11,281,413.67
归属于少数股东的综合收益总额	-4,074,794.24	-9,775,839.56

#### （四）母公司利润表

单位：元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
<b>一、营业收入</b>		<b>1,684,182.08</b>
减：营业成本		
税金及附加		12,158.61
销售费用		
管理费用	272,717.89	352,468.87
研发费用		
财务费用	24,341,362.72	56,387,435.44
其中：利息费用	4,754,417.45	2,048,397.28
利息收入	-210,280.37	-324,182.63
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,638,654.62	39,934,561.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-16,975,425.99	-15,133,319.09
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-16,975,425.99	-15,133,319.09
减：所得税费用	1,909,663.66	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-18,885,089.65	-15,133,319.09
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	-18,885,089.65	-15,133,319.09

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,074,249,571.79	1,544,575,739.65
收到的税费返还	26,659,883.03	
收到其他与经营活动有关的现金	580,192,285.81	239,665,463.67
经营活动现金流入小计	3,681,101,740.63	1,784,241,203.32
购买商品、接受劳务支付的现金	2,281,170,043.95	1,333,135,175.18
支付给职工及为职工支付的现金	118,545,070.90	110,636,017.87
支付的各项税费	520,439,642.91	358,830,826.39
支付其他与经营活动有关的现金	870,506,142.57	1,541,457,966.07
经营活动现金流出小计	3,790,660,900.33	3,344,059,985.51
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-109,559,159.70</b>	<b>-1,559,818,782.19</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		6,162,690.00
取得投资收益收到的现金	10,343,171.59	163,343.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	10,343,171.59	6,326,033.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,883,139.31	20,718,648.65
投资支付的现金		
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	3,000,000.00	
投资活动现金流出小计	29,883,139.31	20,718,648.65

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
投资活动产生的现金流量净额	-19,539,967.72	-14,392,614.81
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	413,330,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,580,000,000.00	1,648,089,732.99
收到其他与筹资活动有关的现金		187,114,767.34
筹资活动现金流入小计	3,993,330,000.00	1,835,204,500.33
偿还债务支付的现金	4,334,433,743.50	2,183,962,565.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	523,323,432.08	492,707,195.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	81,771,028.77	209,836,673.77
筹资活动现金流出小计	4,939,528,204.35	2,886,506,433.86
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-946,198,204.35</b>	<b>-1,051,301,933.53</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>204.93</b>	<b>447.80</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,075,297,126.84</b>	<b>-2,625,512,882.73</b>
加：期初现金及现金等价物余额	7,116,803,148.10	6,420,960,854.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>6,041,506,021.26</b>	<b>3,795,447,971.29</b>

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,785,233.00
收到其他与经营活动有关的现金	7,333,298,212.46	879,693,368.97
经营活动现金流入小计	7,333,298,212.46	881,478,601.97
支付的各项税费	10,141,137.30	61,889.83
支付其他与经营活动有关的现金	6,200,154,104.27	371,424,355.64
经营活动现金流出小计	6,210,295,241.57	371,486,245.47
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,123,002,970.89</b>	<b>509,992,356.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
投资活动现金流入小计	-	-
投资活动现金流出小计	-	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
取得借款收到的现金	3,000,000,000.00	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,000,000,000.00	500,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,784,274,250.00	563,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现	305,224,983.50	325,388,221.58

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
金		
支付其他与筹资活动有关的现金	35,804,230.00	209,836,673.77
筹资活动现金流出小计	3,125,303,463.50	1,098,524,895.35
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-125,303,463.50</b>	<b>-598,524,895.35</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	<b>204.93</b>	<b>447.8</b>
五、现金及现金等价物净增加额	<b>997,699,712.32</b>	<b>-88,532,091.05</b>
加：期初现金及现金等价物余额	188,563,810.54	114,484,360.62
六、期末现金及现金等价物余额	<b>1,186,263,522.86</b>	<b>25,952,269.57</b>

## 第六节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司股东大会、董事会审议通过，经中国证监会“证监许可〔2020〕2204号”同意注册，本次公司债券面向专业投资者公开发行总额不超过64亿元，本期为该注册批复下的第三期发行。本期面向专业投资者公开发行的公司债券规模为不超过人民币21亿元（含21亿元）。

### 二、募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还回售的公司债券本金。拟偿还的回售公司债券如下：

单位：亿元

债券简称	债券类型	规模	到期日	回售日	利率	发行期限
19 华远 02	公司债券	10.00	2022-03-25	2021-03-25	6.5%	2+1
20 华远 01	公司债券	11.00	2023-04-03	2021-04-06	4.8%	1+1+1
合计		<b>21.00</b>				

“19 华远 02”已于 2021 年 3 月 25 日全部回售，回售规模为 10 亿元，发行人已使用自有资金全部偿还。“20 华远 01”已于 2021 年 4 月 6 日回售 10.54 亿元，剩余 0.46 亿元未回售。后续发行人与持有“20 华远 01”未回售部分债券的持有人签订提前赎回协议，并于 2021 年 4 月 16 日兑付“20 华远 01”剩余债券全额本金及 2021 年 4 月 3 日至 2021 年 4 月 15 日期间相应利息。发行人已使用自有资金全部偿还上述本金及利息。发行人将使用本期公司债券募集资金置换已偿还“19 华远 02”及“20 华远 01”的自有资金。

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

债券行权回售到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，补流单次不超过 12 个月，相关债券回售到期或付息时再用于本金偿付。

本公司承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不直接或间接用于购置土地。

### 三、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，不会引起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 年末；
- 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 21 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 21 亿元全部计入 2020 年末的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售的公司债券本金；
- 5、假设发行人债券发行在 2020 年末完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		
	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	5,682,698.10	5,682,698.10	-
非流动资产	480,973.14	480,973.14	-
资产总计	6,163,671.24	6,163,671.24	-
流动负债	4,008,958.17	<b>3,798,958.17</b>	<b>-210,000.00</b>
非流动负债	1,199,642.30	<b>1,409,642.30</b>	<b>210,000.00</b>
负债合计	5,208,600.46	5,208,600.46	-
资产负债率	84.50%	84.50%	-
流动比率	1.42	1.50	<b>0.08</b>
非流动负债占总负债的比	23.03%	27.06%	<b>4.03%</b>

项目	2020 年 12 月 31 日		
	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
重			

#### 四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本次发行，公司的资产负债期限结构得以优化，融资渠道获得进一步拓展，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

本次发行公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

##### （一）本期募集资金运用对发行人负债结构的影响

以 2020 年末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平等将保持不变。

##### （二）本期募集资金运用对发行人短期偿债能力的影响

以 2020 年末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将上升，减轻公司短期偿债压力。

##### （三）对发行人财务成本的影响

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

综上所述，本期债券募集资金运用可有效降低公司资金成本，优化公司债务结构，降低公司财务风险，为公司业务发展提供中长期流动资金支持，进而提高公司盈利能力。

## 五、相关信息披露机制

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

## 六、募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## 七、关于本期债券募集资金使用的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，不转借他人，不以任何形式用于信托、拍卖、担保、典当等金融板块。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

- 1、华远地产股份有限公司 2018 年度、2019 年度及 2020 年度经审计的财务报告；
- 2、主承销商关于华远地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券的核查意见；
- 3、北京国枫律师事务所关于华远地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券的法律意见书；
- 4、华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告；
- 5、华远地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、华远地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议；
- 7、担保函和担保合同；
- 8、北京金融街资本运营中心 2020 年度经审计的财务报告；
- 9、中国证监会同意本次债券注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

**发行人：华远地产股份有限公司**

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

**主承销商：中国国际金融股份有限公司**

法定代表人：	沈如军
住所：	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系地址：	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系人：	刘昀、程达明、张玺、祁秦、张路灿、张梦维
联系电话：	010-65051166
传真：	010-65051156

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》之盖章页）



2021年6月8日