

大华（集团）有限公司
公司债券年度报告
（2019年）

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

截至 2019 年 12 月 31 日，公司债券的风险因素与《大华（集团）有限公司 2018 年年度报告》及《大华（集团）有限公司 2018 年公司债券募集说明书》第二节所提示的风险因素描述没有重大变化，请投资者注意阅读。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	14
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	14
五、 偿债计划.....	15
六、 专项偿债账户设置情况.....	15
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	16
八、 受托管理人履职情况.....	17
第三节 业务经营和公司治理情况.....	17
一、 公司业务和经营情况.....	17
二、 投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	21
第四节 财务情况.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 主要会计数据和财务指标.....	22
五、 资产情况.....	24
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	28
九、 对外担保情况.....	29
第五节 重大事项.....	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	29
二、 关于破产相关事项.....	29
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	29
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	错误!未定义书签。
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节 备查文件目录.....	31
附件 财务报表.....	33
担保人财务报表.....	46

释义

发行人/公司/本公司/大华集团	指	大华（集团）有限公司
本报告/本年度报告	指	大华（集团）有限公司 2019 年公司债券年度报告
16 大华 01	指	大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）
16 大华 02	指	大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）
17 大华 01	指	大华（集团）有限公司 2017 年公开发行公司债券（第一期）
18 大华 01	指	大华（集团）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）
19 大华 01	指	大华（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）
债券持有人/投资者	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的合格投资者
我国/中国	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
受托管理人/海通证券	指	海通证券股份有限公司
会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构/评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
债券增信机制	指	增加债券的信用资质的举措，债券发行人的到期还本付息增加了一个保障，目前我国最主要的增信方式有第三方担保、抵质押担保和其他增信措施
整体开发	指	发行人与政府签订协议，对意向开发地块开展土地平整及动、拆迁相关工作，待前期开发工作完成后，再在该地块上开展房地产开发业务。在采用整体开发取得土地使用权的方式下，按最终取得目标地块土地使用权转移形式的不同，分为“定向挂牌”和公开“招、拍、挂”两种形式。
会计估计变更	指	由于资产和负债的当前状况及预期未来经济利益和义务发生了变化，从而对资产或负债的账面价值或资产的定期消耗金额进行的重估和调整。
重大会计差错更正	指	对企业在会计核算中，由于计量、确认、记录等方面出现的重大错误进行的纠正。
银行授信	指	商业银行向非金融机构客户提供的资金，或者对客户在有关经济活动中可能产生的赔偿、支付责任做出的保证，包括贷款、贸易融资、票据融资、融资租赁、透支、各项垫款等表内业务，以及票据承兑、开出信用证、保函、备用信用证、信用证保兑、债券发行担保、借款担保、有追索权的资产销售、未使用的不可撤销的贷款承诺等表外业务。
独立性	指	公司与其控股股东或实际控制人之间，在业务、资产、人员、财务、机构五大方面保持独立性，

		能够自主决定其经营方针和战略决策。
非经营性往来占款	指	与主营业务和其他业务无关的大额长账龄往来款项，尤其是关联方之间的此类款项。
其他债券和债务融资工具	指	除公司债以外的债券和债务工具，包括企业债、可转换债券、可交换债券、项目收益债券、专项债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、银行借款等。
受限资产	指	被设立了抵押/质押等限制物权，或被/查封/冻结，或被设立了可对抗第三人的优先受偿权的资产，其将无法变现，或必须满足一定条件才能够变现用于清偿债务。
存续期	指	债券起息日起至债券到期日（或赎回日）止的时间区间
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《大华（集团）有限公司2016年公司债券受托管理协议》及其变更和补充；发行人与债券受托管理人签署的《大华（集团）有限公司2019年非公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《公司章程》	指	大华（集团）有限公司的公司章程
债券持有人会议	指	由债券持有人集体行使权利的、即时召集的、临时性的决议机构
董事会	指	大华（集团）有限公司董事会
最近三年	指	2017年、2018年及2019年
报告期	指	2019年1月1日至2019年12月31日
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	大华（集团）有限公司
中文简称	大华集团
外文名称（如有）	DAHUA（GROUP）CO.,LTD
外文缩写（如有）	DAHUA
法定代表人	金惠明
注册地址	上海市 华灵路 698 号
办公地址	上海市 华灵路 698 号
办公地址的邮政编码	200442
公司网址	www.dahuahome.com
电子信箱	IR@dahuahome.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张志华
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总裁兼财务总监
联系地址	上海市华灵路 698 号
电话	021-66340070
传真	021-66403097
电子信箱	IR@dahuahome.com

三、信息披露网址及置备地

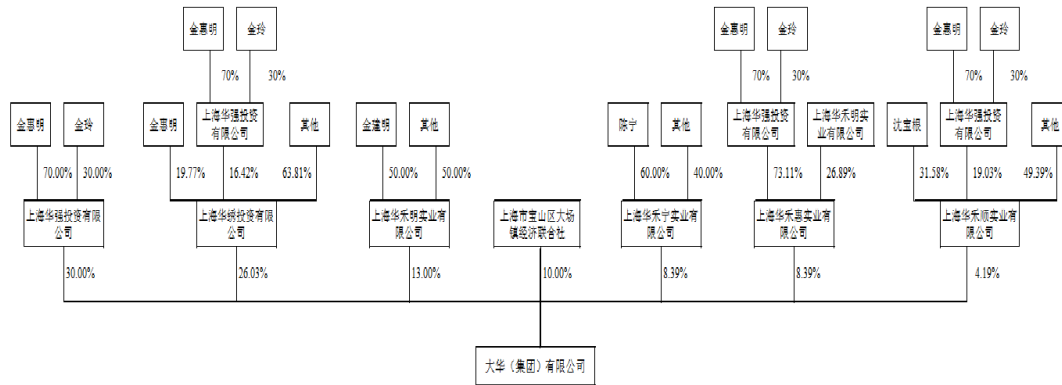
登载年度报告的交易 场所网站网址	上海证券交易所网 http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	上海市华灵路 698 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：上海华强投资有限公司

报告期末实际控制人名称：金惠明

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海浦东张杨路 620 号中融恒瑞国际大厦东楼 1701 室
签字会计师姓名	周晓英、汪小刚

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136355;136753;143297;143448;151990
债券简称	16 大华 01; 16 大华 02; 17 大华 01; 18 大华 01; 19 大华 01
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	上海市广东路 689 号 17 楼 1708 室
联系人	李一峰、陈宇
联系电话	010-88027267

（三）资信评级机构

债券代码	136355;136753;143297;143448;151990
债券简称	16 大华 01; 16 大华 02; 17 大华 01; 18 大华 01; 19 大华 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136355
2、债券简称	16 大华 01
3、债券名称	大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 4 月 1 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 4 月 1 日
7、到期日	2021 年 4 月 1 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	公司于 2019 年 4 月 1 日按时足额支付了第三个计息年度的利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券在存续期内前 3 年（2016 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日）票面利率为 3.98%；在本债券存续期的第 3 年末，发行人上调票面利率 182bp，即票面利率为 5.80%，并在本期债券后 2 年（2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日）固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2019 年 2 月 11 日至 2019 年 2 月 15 日）内对其所持有的部分“大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 大华 01”（债券代码：136355.SH）回售有效期登记数量为 100,000 手，回售金额为 100,000,000.00 元。 公司已对本期债券回售部分进行全部转售。本期债券的转售数量为 100,000 手，转售金额为 100,000,000.00 元。
16、报告期内发行人赎回选	不适用

择权的触发及执行情况	
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136753
2、债券简称	16 大华 02
3、债券名称	大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2016 年 10 月 12 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 10 月 12 日
7、到期日	2021 年 10 月 12 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	公司于 2019 年 10 月 12 日按时足额支付了第三个计息年度的利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券在存续期内前 3 年（2016 年 10 月 12 日至 2019 年 10 月 11 日）票面利率为 3.35%；在本债券存续期的第 3 年末，发行人上调票面利率 245bp，即票面利率为 5.80%，并在本期债券后 2 年（2019 年 10 月 12 日至 2021 年 10 月 11 日）固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2019 年 8 月 16 日至 2019 年 8 月 22 日）内对其所持有的部分“大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 大华 02”（债券代码：136753.SH）回售有效期登记数量为 235,000 手，回售金额为 235,000,000.00 元。 公司已对本期债券回售部分进行全部转售。本期债券的转售数量为 235,000 手，转售金额为 235,000,000.00 元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	143297
2、债券简称	17 大华 01
3、债券名称	大华（集团）有限公司 2017 年公开发行公司债券（第

	一期)
4、发行日	2017年12月12日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年12月12日
7、到期日	2022年12月12日
8、债券余额	6
9、截至报告期末的利率(%)	6.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	公司于2019年12月12日按时足额支付了第二个计息年度的利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发发行人调整票面利率选择权
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发投资者回售选择权
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	143448
2、债券简称	18 大华 01
3、债券名称	大华（集团）有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2018年3月15日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年3月15日
7、到期日	2023年3月15日
8、债券余额	19
9、截至报告期末的利率(%)	6.48
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	公司于2019年3月15日按时足额支付了第一个计息年度的利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发发行人调整票面利率选择权
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发投资者回售选择权
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款	无

的触发及执行情况	
1、债券代码	151990
2、债券简称	19 大华 01
3、债券名称	大华（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 8 月 21 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 8 月 21 日
7、到期日	2024 年 8 月 21 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	无
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发发行人调整票面利率选择权
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未触发投资者回售选择权
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：136355;136753;143297;143448

债券简称	16 大华 01；16 大华 02；17 大华 01；18 大华 01
募集资金专项账户运作情况	公司按照《公司债发行与交易管理办法》的相关要求，设立了 2016 年公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接受、存储、划转与本息偿付。 专项账户相关信息如下： 账户名称：大华（集团）有限公司 开户银行：上海浦东发展银行宝山支行 银行账户：98460154740014035
募集资金总额	50
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，募集资金账户余额 56.55 万元，为账户利息结存。 根据公司目前所执行的募集资金使用制度，公司设置了子公司、集团财务管理中心、集团财务分管副总裁、总裁的审批权限以及固化的决策程序，确保募集资金使用符合规范。 募集资金的使用已履行相应的公司审批程序，符合本

	公司《募集资金使用制度》所规范的审核流程。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：151990

债券简称	19 大华 01
募集资金专项账户运作情况	公司按照《公司债发行与交易管理办法》的相关要求，设立了 2019 年公司非公开债券募集资金专项账户，用于公司非公开债券募集资金的接受、存储、划转与本息偿付。 专项账户相关信息如下： 账户名称：大华（集团）有限公司 开户银行：上海浦东发展银行宝山支行 银行账户：98460078801500001466
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司募集资金账户于 2019 年 8 月 21 日收到“19 大华 01”募集资金 14.895 亿元，用于归还公司借款 14.895 亿元。 截至本报告出具日，募集资金账户余额 37.20 万元，为账户利息结存。 根据公司目前所执行的募集资金使用制度，公司设置了子公司、集团财务管理中心、集团财务分管副总裁、总裁的审批权限以及固化的决策程序，确保募集资金使用符合规范。 募集资金的使用已履行相应的公司审批程序，符合本公司《募集资金使用制度》所规范的审核流程。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无

募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
--------------------------	-----

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	136355;136753;143297;143448
债券简称	16 大华 01； 16 大华 02； 17 大华 01； 18 大华 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 24 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网 http://www.sse.com.cn/
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	发行人短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强；经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小。违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级未变动，未对投资者权益产生影响

债券代码	151990
债券简称	19 大华 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 13 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网 http://www.sse.com.cn/
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	发行人短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强；经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小。违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：136355;136753;143297;143448;151990

债券简称	16 大华 01；16 大华 02；17 大华 01；18 大华 01；19 大华 01
偿债计划概述	债券利息按期支付，最后一期利息随本金兑付一起支付。本金及利息的支付均通过证券登记机构和有关机构办理。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	与募集说明书的相关承诺一致

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：136355;136753;143297;143448

债券简称	16 大华 01；16 大华 02；17 大华 01；18 大华 01
账户资金的提取情况	2019 年 3 月 15 日，大华（集团）有限公司通过专项偿债账户向有效登记的“18 大华 01”持有人实施付息，付息总金额为 123,120,000.00 元； 2019 年 3 月 25 日，大华（集团）有限公司通过专项偿债账户向“16 大华 01”债券持有人支付回售款，金额为 100,000,000.00 元。

	<p>2019年4月1日，大华（集团）有限公司通过专项偿债账户向有效登记的“16 大华 01”持有人实施付息，付息总金额为 19,900,000.00 元；</p> <p>2019年10月10日，大华（集团）有限公司通过专项偿债账户向“16 大华 02”债券持有人支付回售款，金额为 235,000,000.00 元。</p> <p>2019年10月12日，大华（集团）有限公司通过专项偿债账户向有效登记的“16 大华 02”持有人实施付息，付息总金额为 67,000,000.00 元；</p> <p>2019年12月12日，大华（集团）有限公司通过专项偿债账户向对有效登记的“17 大华 01”持有人实施付息，付息总金额为 37,200,000.00 元</p>
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书相关承诺一致

债券代码：151990

债券简称	19 大华 01
账户资金的提取情况	公司募集资金账户于 2019 年 8 月 21 日收到“19 大华 01”募集资金 14.895 亿元，用于归还公司借款 14.895 亿元。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书相关承诺一致

七、报告期内持有人会议召开情况

√适用 □不适用

债券代码	136355
会议届次	2019 年第一次
召开时间	2019 年 1 月 28 日
召开地点	上海市华灵路 698 号 以现场与非现场相结合的形式召开
召开原因	关于修改大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）发行人调整票面利率选择权条款
会议表决情况及会议决议	同意该议案的本期债券 4,270,000 张，占 16 大华 01 未偿还债券总额有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）的 85.40%；反对该议案的本期债券 0 张，占 16 大华 01 未偿还债券总额有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）的 0.00%；弃权表决该议案的本期债券 80,000 张，占 16 大华 01 未偿还债券总额有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）的 1.60%；鉴于同意该议案的债券持有人及委托代理人代表有表决权的本期债券的张数达 16 大

	<p>华 01 未偿还债券总额有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）的二分之一，《关于修改大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）发行人调整票面利率选择权条款的议案》通过。</p>
会议决议落实情况	<p>在本期债券存续期的第 3 年末，公司决定上调票面利率 182bp，即票面利率为 5.80%，并在本期债券后 2 年（2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日）固定不变。</p>

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136355;136753;143297;143448;151990
债券简称	16 大华 01；16 大华 02；17 大华 01；18 大华 01；19 大华 01
债券受托管理人名称	海通证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>大华（集团）有限公司 2016 年公司债券（第一期）、大华（集团）有限公司 2016 年公司债券（第二期）、大华（集团）有限公司 2017 年公司债券（第一期）、大华（集团）有限公司 2018 年公司债券（第一期）及大华（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）的受托管理人为海通证券股份有限公司，其依法履行以下职责：</p> <p>（一）持续关注公司的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；</p> <p>（二）在债券存续期内勤勉处理债券持有人与公司之间的谈判或者诉讼事务；</p> <p>（三）预计公司不能偿还债务时，要求公司追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施；</p> <p>（四）公司不能偿还债务时，受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序；</p> <p>（五）债券受托管理协议约定的其他重要义务。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	<p>受托管理人于 2019 年 6 月 28 日向市场公告 2018 年度的受托管理事务报告；分别于 2019 年 8 月 09 日、2019 年 12 月 10 日向市场公告了 2019 年度第一次、第二次受托管理事务临时报告。</p>

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

大华集团是一家以房地产开发为主，集房地产投资、开发、建设、物业管理等业务为一体的，兼及投资管理和商业运营等多元化经营的企业集团，业务发展遍布中国最具发展潜力

的 20 余座城市以及澳洲的悉尼、墨尔本两大都市。

大华集团经过多年的发展，作为城市更新专业运营商，在城市旧改方面积累了丰富的经验，大部分项目通过“整体开发”模式获取土地，并在开发项目同时，配合政府规划、建设包括道路交通、供水、供热、电力、通讯等方面的市政基础设施，实现城市整体面貌的改善，为城市更新贡献力量。

大华集团从 2004 年以来，多次荣膺“中国企业 500 强”、“中国民营企业服务业 100 强”、“上海企业 100 强”、“中国房地产企业品牌价值 50 强”、“中国物业服务百强企业”、“中国房地产开发企业 100 强”、“中国房地产开发企业发展潜力 10 强”等行业殊荣，2020 年 3 月，经中国房地产业协会等机构评选，公司再次进入 2020 年度“中国房地产开发企业 100 强”，位列第 67 位。

2019 年，公司房地产开发业务继续保持增长，新进入江门、苏州、天津等城市，合并报表口径下，国内新开工项目面积达到 413.44 万平方米，在建项目面积为 791.54 万平方米，竣工面积为 126.14 万平方米。2019 年，国内签约销售面积为 146.02 万平方米，签约销售金额为 320.27 亿元，同比增长 58.30%；澳洲区域实现签约面积为 32.91 万平方米，签约金额折合人民币为 13.26 亿元。除房地产开发业务外，公司建筑施工、租赁房屋、物业管理、酒店业务等业务也保持了稳定的增长。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产业	190.23	74.55	60.81	93.94	141.30	58.69	58.46	92.02
建筑业	1.06	1.00	5.66	0.52	0.70	0.62	11.43	0.46
物业管理	4.16	3.48	16.35	2.05	3.87	3.35	13.44	2.52
房产租赁	4.33	3.04	29.79	2.14	4.30	2.47	42.56	2.80
酒店业务	1.82	0.37	79.67	0.90	1.92	0.38	80.73	1.25
其他	0.91	0.23	74.73	0.45	1.45	1.29	11.03	0.95
合计	202.51	82.67	59.18	-	153.54	66.79	56.50	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产业	190.23	74.55	60.81	34.63	27.03	4.01
建筑业	1.06	1.00	5.66	51.79	62.42	-52.17
物业管理	4.16	3.48	16.35	7.41	3.82	21.51
房产租赁	4.33	3.04	29.79	0.77	23.03	-29.89
酒店业务	1.82	0.37	79.67	-5.44	-1.57	-0.99
其他	0.91	0.23	74.73	-37.36	-82.13	554.20

合计	202.51	82.67	59.18	31.89	23.78	4.74
----	--------	-------	-------	-------	-------	------

不适用的理由：/

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

分产品或分服务	营业收入比上年同期增减 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因	营业成本比上年增减 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因	毛利率比上年增减 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
房地产销售	34.63	报告期内房产交付规模高于去年同期	27.03		4.01	
建筑业	51.79	报告期内项目结算增加	62.42	报告期内项目结算增加	-52.17	新承接项目毛利较低
物业管理	7.41		3.82		21.51	
房产租赁	0.77		23.03		-29.89	
酒店业务	-5.44		-1.57		-0.99	
其他	-37.36	报告期内其他收入减少	-82.13	报告期内利息收入增加，无成本	554.20	报告期内利息收入增加

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 194,895.26 万元，占报告期内销售总额 5.47%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 2,692,199.97 万元，占报告期内采购总额 68.09%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
上海市宝山区规划和自然资源局	宝山区开发建设用地	1,600,436.80
苏州市自然资源和规划局	苏州市开发建设用地	403,903.17
南京市江北新区管理委员会规划与国土局	江北新区开发建设用地	299,000.00
天津市规划和自然资源局	天津市开发建设用地	200,000.00
武汉市自然资源和规划局	青山区开发建设用地	188,860.00
合计	/	2,692,199.97

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

大华集团自成立以来，始终保持着稳健的经营策略，并坚持以房地产开发为主，兼具投资管理和商业运营等多元化经营的发展方向。我国尚处于新型城镇化建设期，对旧区改造、新农村开发具有极大的需求，同时由于城市人口的集中化和土地供应的紧缺性，公司整体开发模式或将受益。

2020年，公司将继续深耕上海及周边城市，对宝山联东村、场中村、康家村、顾村城中村等四个城中村项目加快开发，实现开盘销售。同时，对广州、惠州、昆明等新进城市及其周边继续选择合适自身开发模式的项目，积极获取开发用地。截至2019年12月31日，公司国内房地产开发用地储备面积达528.57万平方米，待开发项目储备充沛。

在巩固传统住宅地产业务的基础上，公司将持续整合商业地产板块，通过加强对商业体系的标准化建设和强化上海市外的商业地产市场参与度，大力挖掘存量资产运营价值，借助商业经营创新，促进提高开发主业服务附加值。

公司将凭借自身在整体开发项目累积的丰富经验，坚持“全心全力为人居服务”的宗旨，确保公司未来发展目标的实现以及盈利的可持续性。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

1、 业务方面

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

2、 人员方面

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

3、 资产方面

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

4、机构方面

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

5、财务方面

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

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

公司经营性往来款主要是代付的拆迁补偿款、拍地保证金、及其他与取得项目相关的保证金等；非经营性往来款主要是公司对外部单位支付的、与公司经营业务无直接关联的拆借款项。

（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

存在

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：2亿，占合并口径净资产的比例（%）：0.64，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

（四）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

1、重要会计政策变更

（1）因执行新企业会计准则导致得会计政策变更：

2019年5月10日，财政部发布了《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）。

本公司执行此项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

序号	会计政策变更的依据	受影响的报表项目名称	影响2018年12月31日/2018年度金额增加+/减少-
1	财会[2019]6号	应收账款	+350,673,961.46
		应收票据及应收账款	-350,673,961.46
2	财会[2019]6号	应付账款	+3,182,764,365.25
		应付账款及应付票据	-3,182,764,365.25

(2) 其他会计政策变更

无。

2、重要会计估计变更

无。

3、前期差错更正

无。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	12,391,118.14	8,999,917.72	37.68	公司规模扩大，项目投入增加
2	总负债	9,273,607.07	6,325,747.26	46.60	公司规模扩大，相应融资规模扩大
3	净资产	3,117,511.07	2,674,170.47	16.58	
4	归属母公司股东的净资产	2,551,285.24	2,163,949.86	17.90	
5	资产负债率(%)	74.84%	70.29%	6.48	

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	74.84%	70.31%	6.44	
7	流动比率	2.09	2.14	-2.76	
8	速动比率	0.54	0.76	-28.97	
9	期末现金及现金等价物余额	1,528,304.40	908,907.24	68.15	公司规模扩大，销售回款金额增加
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	2,025,065.74	1,535,414.62	31.89	报告期内结转收入上升
2	营业成本	826,712.44	667,903.74	23.78	
3	利润总额	701,400.53	553,633.48	26.69	
4	净利润	505,401.71	422,098.53	19.74	
5	扣除非经常性损益后净利润	506,123.64	420,771.11	20.28	
6	归属母公司股东的净利润	425,648.48	401,676.16	5.97	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	796,260.84	607,902.91	30.98	报告期内结转收入上升
8	经营活动产生的现金流净额	-1,216,894.57	5,399.56	-22,636.93	报告期内土地投资增加
9	投资活动产生的现金流净额	805,064.65	-1,443,523.96	155.77	本年购买非保本型理财金额下降
10	筹资活动产生的现金流净额	1,029,385.19	806,091.76	27.70	
11	应收账款周转率	62.73	43.00	45.90	报告期内结转收入上升
12	存货周转率	0.12	0.15	-21.91	
13	EBITDA 全部债务比	0.19	0.20	-4.96	
14	利息保障倍数	3.84	4.28	-10.16	
15	现金利息保障倍数	-4.47	2.26	-297.66	报告期内土地投资增加
16	EBITDA 利息倍数	4.02	4.49	-10.47	
17	贷款偿还率（%）	100%	100%	0.00	
18	利息偿付率（%）	100%	100%	0.00	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，

但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	154.48	91.90	68.10	销售规模扩大，回款增加
应收票据	0.00	0.00	/	/
应收账款	2.95	3.51	-15.90	/
预付款项	33.46	24.64	35.81	公司规模扩大，项目投入增加
其他应收款	58.84	39.23	49.98	公司经营规模扩大，项目定金、土地出让金、应收合作方款项等款项亦随之增加
存货	850.35	525.40	61.85	公司规模扩大，项目投入增加
其他流动资产	47.57	129.47	-63.26	公司购买非保本型理财规模减少
流动资产合计	1,147.65	814.15	40.96	公司规模扩张，资产整体扩大
可供出售金融资产	12.41	11.17	11.14	/
长期股权投资	0.10	0.10	-0.07	/
投资性房地产	48.88	50.56	-3.33	/
固定资产	4.26	3.84	10.99	/
在建工程	1.01	1.01	0.08	/
无形资产	0.00	0.01	-47.96	无形资产摊销额增加
递延所得税资产	24.45	18.57	31.66	销售规模扩大，预售房款的预计利润增加
其他非流动资产	0.00	0.001	-100.00	非流动资产留抵增值税减少
非流动资产合计	91.46	85.85	6.54	/
资产总计	1,239.11	899.99	37.68	公司整体规模扩大

2.主要资产变动的的原因

见上表

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：154.05 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	1.65	-	不适用	保证金
存货	125.67	-	公司抵押开发成本用于取得银行借款	-
投资性房地产	16.73	-	公司抵押投资性房地产，用于取得银行借款	-
固定资产	0.50	-	公司抵押固定资产，用于取得银行借款	-
持有的子公司股权	9.50	-	质押子公司股份以获得借款	-
合计	154.05	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

六、 负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	4.98	3.18	56.63%	公司规模扩大，相应融资规模扩大
应付票据	0.50	-	-	公司本年工程结算款部分采用票据结算
应付账款	64.80	31.83	103.59%	公司在建房地产项目增多，应付工程款增加
预收款项	352.47	224.87	56.74%	销售规模扩大
应交税费	22.38	14.90	50.21%	公司规模扩大，应交税金随之增加
其他应付款	68.62	56.19	22.13%	/

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
一年内到期的非流动负债	36.35	48.44	-24.95%	/
流动负债合计	550.28	379.61	44.96%	公司整体规模扩大
长期借款	308.44	199.37	54.71%	公司规模扩大，相应融资规模扩大
应付债券	64.74	49.77	30.08%	公司本年发行非公开发行业务债券15亿
长期应付款	2.68	2.69	-0.26%	/
非流动负债合计	377.08	252.97	49.06%	公司规模扩大，相应融资规模扩大
负债合计	927.36	632.57	46.60%	公司规模扩大，相应融资规模扩大

2. 主要负债变动的原因

见上表

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

√适用 □不适用

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：4.98 亿元

具体内容：

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率（%）
银行贷款	Commonwealth Bank of Australia	2.50	2020-5-31	5.38
银行贷款	Australia and New Zealand Banking Group	2.48	2020-7-31	5.00

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 414.52 亿元，上年末有息借款总额 300.76 亿元，借款总额总比变动 37.82%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

√适用 □不适用

1. 有息借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	193.88	159.68	81.99	271.57
委托贷款	18.76	0.00	1.42	17.34
公司债券、其他债券及债务融资工具	49.77	15.00	0.03	64.74
其他	38.35	30.89	8.37	60.87

2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

√存在 □不存在

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率（%）	担保情况
银行贷款	农业银行、招商银行、工商银行	49.10	2032年12月4日	4.41	大华（集团）有限公司提供担保
银行贷款	工商银行	27.63	2034年2月25日	4.90	大华（集团）有限公司提供担保
银行贷款	建设银行、上海农商行	21.46	2027年6月25日	4.90	大华（集团）有限公司提供担保
银行贷款	建设银行、上海农商行	16.26	2027年6月25日	4.90	抵押物为土地使用权及地上附属建筑物
银行贷款	中国银行、建设银行、浦发银行	20.61	2026年1月8日	5.39	大华（集团）有限公司提供担保
其他	五矿国际信托	28.40	2021年1月31日	10.34	大华（集团）有限公司提供担保
合计	-	163.45	-	-	-

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

□适用 √不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2020年12月12日，“17大华01”存续的6亿元公司债券将进入回售期，公司将积极与投资者沟通，力争保持存续。包括上述公司债券，2020年公司预计归还本息负债总额不超过115亿元。2020年公司预计实现房款回笼不低于420亿元，可满足上述还款需求。另一方面，公司持有大量拟建、在建的房地产开发项目，具有较强的融资能力。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
农业银行	103.03	46.66	56.36
工商银行	120.55	61.95	58.60
浦发银行	34.26	19.61	14.64
上海农商行	59.29	28.90	30.39
建设银行	105.79	45.78	60.01
招商银行	44.50	11.95	32.55
中国银行	31.45	18.73	12.72
交通银行	25.45	15.75	9.70
农业发展银行	6.00	6.00	-
兴业银行	4.50	1.80	2.70
中信银行	1.65	1.65	-
广州农商行	4.80	3.20	1.60
西部信托	20.00	20.00	-
紫金信托	30.00	10.00	20.00
交银国信	34.50	22.43	12.07
交银施罗德资产管理有限公司	8.40	8.40	-
五矿国际信托	28.40	28.40	-
陆家嘴国际信托	8.00	2.30	5.70
Australia and New Zealand Banking Group	6.68	5.55	1.13
Commonwealth Bank of Australia	5.20	4.06	1.13
合计	682.43	-	319.30

上年末银行授信总额度：585.62 亿元，本报告期末银行授信总额度 682.43 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：96.81 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

根据《公司债券交易与发行管理办法》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》等有关规定，上海证券交易所于 2019 年 3 月 7 日签发的“上证函[2019]355 号”文核准，批准公司面向合格投资者非公开发行总额不超过 25 亿元的公司债券。2019 年 8 月 16 日，公司以非公开方式发行了 15 亿元的公司债券。截至本报告出具日，剩余 10 亿元发行额度尚未发行。

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：70.14 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.07 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0.00 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0.00 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

注：本公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交于按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 137.99 亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一） 法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn/ ）	2019年8月06日	截至2019年12月31日止，公司通过银行借款等方式累计新增借款净额人民币113.76亿元，达到2018年末净资产人民币267.42亿元的45.54%	上述新增借款事项均属于公司正常经营活动范围，不会对经营情况和偿债能力产生重大不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn/ ）	2019年12月10日	截至2019年12月31日止，公司通过银行借款等方式累计新增借款净额人民币113.76亿元，达到2018年末净资产人民币267.42亿元的45.54%	上述新增借款事项均属于公司正常经营活动范围，不会对经营情况和偿债能力产生重大不利影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

单位：

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《大华（集团）有限公司公司债券年度报告（2019年）》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位: 大华(集团)有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	15,447,636,389.73	9,189,671,021.06
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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		
应收票据	294,929,327.74	350,673,961.46
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	3,346,471,445.12	2,464,064,790.84
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,883,596,971.54	3,922,796,096.84
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	85,035,221,377.65	52,540,427,968.52
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	4,756,950,814.12	12,946,870,163.71
流动资产合计	114,764,806,325.90	81,414,504,002.43
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	1,241,047,264.23	1,116,647,264.23
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,530,657.18	9,537,611.51
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,887,618,062.71	5,055,921,724.67
固定资产	426,489,876.58	384,269,819.41
在建工程	100,959,605.73	100,878,965.73
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	388,539.24	746,664.25
开发支出		
商誉		33,449,742.92
长期待摊费用	35,163,241.77	25,955,841.96
递延所得税资产	2,445,177,801.16	1,857,184,647.20
其他非流动资产		80,949.38
非流动资产合计	9,146,375,048.60	8,584,673,231.26
资产总计	123,911,181,374.50	89,999,177,233.69
流动负债：		
短期借款	498,389,559.27	318,202,965.35
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	50,000,000.00	
应付账款	6,479,830,326.47	3,182,764,365.25
预收款项	35,247,107,222.69	22,487,313,914.79
合同负债		
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	16,363,557.81	19,236,790.89
应交税费	2,238,474,618.84	1,490,200,123.74
其他应付款	6,862,450,210.39	5,619,141,565.65
其中：应付利息	242,308,589.38	168,870,197.22
应付股利	302,162,024.63	302,162,024.63
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	3,635,276,000.00	4,843,859,725.20
其他流动负债		
流动负债合计	55,027,891,495.47	37,960,719,450.87

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	30,843,528,401.53	19,936,916,498.46
应付债券	6,474,410,554.18	4,977,075,360.81
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	268,155,240.56	268,846,421.63
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	122,084,972.82	113,914,827.60
其他非流动负债		
非流动负债合计	37,708,179,169.09	25,296,753,108.50
负债合计	92,736,070,664.56	63,257,472,559.37
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	22,523,172.30	25,351,127.45
减：库存股		
其他综合收益	85,350,689.47	22,801,723.99
专项储备		
盈余公积	0.00	396,705,094.37
一般风险准备		
未分配利润	23,904,978,490.36	19,694,640,668.20
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	25,512,852,352.13	21,639,498,614.01
少数股东权益	5,662,258,357.81	5,102,206,060.31
所有者权益（或股东权益）合计	31,175,110,709.94	26,741,704,674.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	123,911,181,374.50	89,999,177,233.69

法定代表人：金惠明 主管会计工作负责人：张志华 会计机构负责人：郁秀芳

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：大华（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	4,789,044,026.52	3,869,679,364.60
交易性金融资产		
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		
应收票据		
应收账款	2,270,735.00	8,831,881.10
应收款项融资		
预付款项	3,051,976.04	176,774,165.71
其他应收款	25,891,075,505.63	11,169,042,153.80
其中：应收利息		
应收股利	1,376,397,438.81	1,266,059,157.64
存货	1,396,730,381.52	1,256,083,664.06
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	1,442,682,232.20	5,394,716,133.39
流动资产合计	33,524,854,856.91	21,875,127,362.66
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	1,114,194,867.93	1,019,194,867.93
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	25,969,534,234.24	18,599,365,134.24
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,584,100,981.90	1,913,711,980.86
固定资产	64,850,983.00	72,505,848.75
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	307,843.68	657,323.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	501,629,090.48	113,290,955.93
其他非流动资产		
非流动资产合计	29,234,618,001.23	21,718,726,111.48
资产总计	62,759,472,858.14	43,593,853,474.14
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,236,962,936.10	521,787,888.48
预收款项	2,726,914,526.16	1,771,971,124.24
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	1,236,109,611.84	159,527,738.95
其他应付款	27,129,404,435.71	15,364,321,061.43
其中：应付利息	189,237,270.61	138,898,912.89
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,236,000,000.00	1,800,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	34,565,391,509.81	19,617,607,813.10
非流动负债：		
长期借款	2,076,731,503.44	3,357,664,183.99
应付债券	6,474,410,554.18	4,977,075,360.81
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	1,910,194.75	1,921,249.94
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,553,052,252.37	8,336,660,794.74
负债合计	43,118,443,762.18	27,954,268,607.84
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	21,606,251.13	21,606,251.13
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	750,000,000.00	750,000,000.00

未分配利润	17,369,422,844.83	13,367,978,615.17
所有者权益（或股东权益）合计	19,641,029,095.96	15,639,584,866.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	62,759,472,858.14	43,593,853,474.14

法定代表人：金惠明 主管会计工作负责人：张志华 会计机构负责人：郁秀芳

合并利润表
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	20,250,657,427.25	15,354,146,236.42
其中：营业收入	20,250,657,427.25	15,354,146,236.42
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,645,786,045.14	10,063,468,664.72
其中：营业成本	8,267,124,413.90	6,679,037,368.76
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,518,330,525.39	1,381,562,374.13
销售费用	1,526,020,225.33	1,080,351,186.92
管理费用	847,196,023.51	611,096,922.71
研发费用		
财务费用	487,114,857.01	311,420,812.20
其中：利息费用	597,225,092.01	254,687,202.52
利息收入	135,885,000.69	88,517,944.79
加：其他收益	13,104,348.20	13,536,883.86
投资收益（损失以“-”号填列）	405,732,009.54	411,605,767.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,954.33	2,722.96
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
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)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-9,185,607.38	-198,749,980.11
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	134,323.90	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	7,014,656,456.37	5,517,070,242.62
加: 营业外收入	38,829,633.77	35,030,369.14
减: 营业外支出	39,480,750.69	15,765,830.39
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	7,014,005,339.45	5,536,334,781.37
减: 所得税费用	1,959,988,280.15	1,315,349,450.31
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	5,054,017,059.30	4,220,985,331.06
(一) 按经营持续性分类	5,054,017,059.30	4,220,985,331.06
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	5,054,017,059.30	4,220,985,331.06
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	5,054,017,059.30	4,220,985,331.06
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	4,256,484,787.01	4,016,761,608.50
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	797,532,272.29	204,223,722.56
六、其他综合收益的税后净额	66,549,824.57	-127,078,114.10
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	62,548,965.48	-115,883,184.99
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	62,548,965.48	-115,883,184.99
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	62,548,965.48	-115,883,184.99
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	4,000,859.09	-11,194,929.11
七、综合收益总额	5,120,566,883.87	4,093,907,216.96
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	4,319,033,752.49	3,900,878,423.51
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	801,533,131.38	193,028,793.45
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：/ 元，上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

法定代表人：金惠明 主管会计工作负责人：张志华 会计机构负责人：郁秀芳

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	5,720,869,894.48	3,616,367,233.61
减：营业成本	1,604,377,601.11	1,387,728,410.72
税金及附加	533,731,793.74	467,829,603.97
销售费用	361,468,295.80	258,398,943.46
管理费用	212,538,574.84	154,227,497.32
研发费用		
财务费用	209,708,025.55	102,216,323.18
其中：利息费用	279,379,381.00	142,501,477.62
利息收入	70,371,173.49	43,547,945.37
加：其他收益		
投资收益(损失以“—”号填	2,360,429,366.87	1,301,399,655.36

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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,492,880.64	-149,191,386.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,155,982,089.67	2,398,174,724.05
加：营业外收入	832,836.65	1,192,682.20
减：营业外支出	24,560,435.68	1,158,827.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,132,254,490.64	2,398,208,579.23
减：所得税费用	780,768,392.41	363,474,880.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,351,486,098.23	2,034,733,698.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,351,486,098.23	2,034,733,698.87
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	4,351,486,098.23	2,034,733,698.87
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：金惠明 主管会计工作负责人：张志华 会计机构负责人：郁秀芳

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	35,618,424,207.61	25,138,129,908.28
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	25,564,830.08	
收到其他与经营活动有关的现金	3,980,628,826.57	4,981,019,781.56
经营活动现金流入小计	39,624,617,864.26	30,119,149,689.84

购买商品、接受劳务支付的现金	39,538,176,764.63	19,741,896,996.06
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	691,179,203.31	548,560,525.74
支付的各项税费	5,581,171,167.83	4,497,069,527.78
支付其他与经营活动有关的现金	5,983,036,440.89	5,277,627,052.24
经营活动现金流出小计	51,793,563,576.66	30,065,154,101.82
经营活动产生的现金流量净额	-12,168,945,712.40	53,995,588.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	74,009,699,292.57	37,514,056,394.52
取得投资收益收到的现金	393,189,567.26	398,025,334.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	332,025.25	264,209.00
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	74,403,220,885.08	37,912,345,937.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	143,570,457.72	82,251,760.30
投资支付的现金	65,210,600,000.00	49,270,573,394.52
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	358,612,531.30	2,994,760,378.54
支付其他与投资活动有关的现金	639,791,373.90	
投资活动现金流出小计	66,352,574,362.92	52,347,585,533.36
投资活动产生的现金流量净额	8,050,646,522.16	-14,435,239,595.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	788,104,222.64	826,850,000.00
其中：子公司吸收少数股东投	788,104,222.64	826,850,000.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	22,858,127,151.85	14,923,285,867.46
收到其他与筹资活动有关的现金	1,324,952,306.23	708,794,934.11
筹资活动现金流入小计	24,971,183,680.72	16,458,930,801.57
偿还债务支付的现金	11,428,332,982.25	5,679,227,669.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,047,032,278.87	1,435,272,259.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	147,974,975.14	194,445,079.75
支付其他与筹资活动有关的现金	1,201,966,479.38	1,283,513,261.10
筹资活动现金流出小计	14,677,331,740.50	8,398,013,190.05
筹资活动产生的现金流量净额	10,293,851,940.22	8,060,917,611.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	18,418,852.82	-76,343,902.92
五、现金及现金等价物净增加额	6,193,971,602.80	-6,396,670,299.07
加：期初现金及现金等价物余额	9,089,072,387.27	15,485,742,686.34
六、期末现金及现金等价物余额	15,283,043,990.07	9,089,072,387.27

法定代表人：金惠明 主管会计工作负责人：张志华 会计机构负责人：郁秀芳

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,921,196,971.45	3,318,622,144.91
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	186,271,039.97	1,586,999,926.56
经营活动现金流入小计	7,107,468,011.42	4,905,622,071.47
购买商品、接受劳务支付的现金	662,499,383.69	713,421,568.54
支付给职工及为职工支付的现金	140,056,327.44	77,099,294.84
支付的各项税费	1,201,743,583.66	758,791,484.46
支付其他与经营活动有关的现金	436,632,638.18	1,455,694,421.91
经营活动现金流出小计	2,440,931,932.97	3,005,006,769.75

经营活动产生的现金流量净额	4,666,536,078.45	1,900,615,301.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	64,565,573,048.54	34,146,116,394.52
取得投资收益收到的现金	1,896,100,604.84	1,245,133,092.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		81,809.00
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	66,461,673,653.38	35,391,331,296.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,732,455.17	26,752,800.84
投资支付的现金	67,975,169,100.00	45,736,004,199.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	67,980,901,555.17	45,762,757,000.56
投资活动产生的现金流量净额	-1,519,227,901.79	-10,371,425,704.36
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,965,291,856.87	4,971,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	106,030,651,736.77	55,609,582,307.08
筹资活动现金流入小计	108,995,943,593.64	60,580,782,307.08
偿还债务支付的现金	2,359,638,375.00	830,206,125.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	517,331,527.70	388,110,941.27
支付其他与筹资活动有关的现金	108,346,939,718.83	54,594,908,846.44
筹资活动现金流出小计	111,223,909,621.53	55,813,225,912.71
筹资活动产生的现金流量净额	-2,227,966,027.89	4,767,556,394.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	22,513.15	-1,366,479.75
五、现金及现金等价物净增加额	919,364,661.92	-3,704,620,488.02
加：期初现金及现金等价物余额	3,869,679,364.60	7,574,299,852.62
六、期末现金及现金等价物余额	4,789,044,026.52	3,869,679,364.60

法定代表人：金惠明 主管会计工作负责人：张志华 会计机构负责人：郁秀芳

担保人财务报表

适用 不适用