

|               |                |
|---------------|----------------|
| 债券简称：16 大华 01 | 债券代码：136355.SH |
| 16 大华 02      | 136753.SH      |
| 17 大华 01      | 143297.SH      |
| 18 大华 01      | 143448.SH      |
| 19 大华 01      | 151990.SH      |

大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）

大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）

大华（集团）有限公司 2017 年公开发行公司债券（第一期）

大华（集团）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）

大华（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）

## 受托管理事务报告

（2019 年度）

受托管理人



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

（住所：上海市广东路 689 号）

二〇二〇年六月

## 重要声明

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）编制本报告的内容及信息均来源于大华（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“大华集团”）对外公布的《大华（集团）有限公司公司债券年度报告（2019年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为海通证券所作的承诺或声明。

# 目 录

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 第一章 本次债券概况.....                    | 4  |
| 第二章 发行人 2019 年度经营和财务状况 .....       | 11 |
| 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....        | 20 |
| 第四章 公司债券增信措施的有效性 & 偿债保障措施的执行情况.... | 23 |
| 第五章 本次债券本息偿付情况 .....               | 24 |
| 第六章 债券持有人会议召开情况 .....              | 25 |
| 第七章 本次债券跟踪评级情况 .....               | 26 |
| 第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况 .....     | 27 |
| 第九章 受托管理人职责履行情况 .....              | 28 |
| 第十章 其他情况 .....                     | 29 |

## 第一章 本次债券概况

### 一、核准文件和核准规模

(1) 16 大华 01、16 大华 02、17 大华 01、18 大华 01

2016 年 3 月 17 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]544 号文核准，大华（集团）有限公司获准发行不超过人民币 50 亿元的公司债券。

(2) 19 大华 01

2019 年 3 月 7 日，经上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函（上证函[2019]355 号）确认，19 大华 01 符合在上海证券交易所挂牌条件大华（集团）有限公司获准发行不超过人民币 20 亿元的公司债券。

### 二、发行主体名称

中文名称：大华（集团）有限公司

英文名称：DAHUA（GROUP）CO.,LTD

### 三、本次债券的主要条款

(一) 大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）

1、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）。

2、债券简称及代码：简称为“16 大华 01”，债券代码为“136355.SH”。

3、发行规模：人民币 5 亿元。

4、票面金额及发行价格：16 大华 01 面值 100 元，按面值平价发行。

5、债券品种的期限及规模：16 大华 01 为 5 年期固定利率，债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为 5.00 亿元。

6、债券利率：16 大华 01 票面利率为 3.98%。

7、还本付息方式：16 大华 01 采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8、付息日：16 大华 01 付息日为 2017 年至 2021 年每年的 4 月 1 日，若投资者在“16 大华 01”存续期的第 3 个计息年度末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 4 月 1 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

9、兑付日：16 大华 01 的兑付日为 2021 年 4 月 1 日，若投资者在“16 大华 01”存续期的第 3 个计息年度末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年的 4 月 1 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

10、担保方式：本期公司债券无担保。

11、发行时信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，16 大华 01 的债项信用等级为 AA+。

12、最新跟踪信用级别及评级机构：2020 年 6 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布《大华（集团）有限公司及其发行的 16 大华 01、16 大华 02、17 大华 01 与 18 大华 01 跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2020]100492），主体信用等级 AA+，展望稳定，债项信用等级 AA+，维持不变。

13、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

## **（二）大华（集团）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）**

1、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）。

2、债券简称及代码：简称为“16 大华 02”，上市代码为“136753.SH”。

3、发行规模：人民币 20.00 亿元。

4、票面金额及发行价格：16 大华 02 面值 100 元，按面值平价发行。

5、债券品种的期限及规模：16 大华 02 为 5 年期固定利率，债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为 20.00 亿元。

6、债券利率：16 大华 02 票面利率为 3.35%。

7、还本付息方式：16 大华 02 采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8、付息日：16 大华 02 付息日为 2017 年至 2021 年每年的 10 月 12 日，若投资者在“16 大华 02”存续期的第 3 个计息年度末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 10 月 12 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

9、兑付日：16 大华 02 的兑付日为 2021 年 10 月 12 日，若投资者在“16 大华 02”存续期的第 3 个计息年度末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年的 10 月 12 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

10、担保方式：本期发行的公司债券无担保。

11、发行时信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，16 大华 02 的债项信用等级为 AA+。

12、最新跟踪信用级别及评级机构：2020 年 6 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布《大华（集团）有限公司及其发行的 16 大华 01、16 大华 02、17 大华 01 与 18 大华 01 跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2020]100492），主体信用等级 AA+，展望稳定，债项信用等级 AA+，维持不变。

13、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

### **(三) 大华（集团）有限公司 2017 年公开发行公司债券（第一期）**

1、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）。

2、债券简称及代码：简称为“17 大华 01”，债券代码为“143297.SH”。

3、发行规模：人民币 6 亿元。

4、票面金额及发行价格：17 大华 01 面值 100 元，按面值平价发行。

5、债券品种的期限及规模：17 大华 01 为 5 年期固定利率，债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行规模为 6.00 亿元。

6、债券利率：17 大华 01 票面利率为 6.20%。

7、还本付息方式：17 大华 01 采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8、付息日：17 大华 01 付息日为 2018 年至 2022 年每年的 12 月 12 日，若投资者在“17 大华 01”存续期的第 3 个计息年度末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年间每年的 12 月 12 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

9、兑付日：17 大华 01 的兑付日为 2022 年 12 月 12 日，若投资者在“17 大华 01”存续期的第 3 个计息年度末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年的 12 月 12 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

10、担保方式：本期公司债券无担保。

11、发行时信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，17 大华 01 的债项信用等级为 AA+。

12、最新跟踪信用级别及评级机构：2020 年 6 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布《大华（集团）有限公司及其发行的 16 大华 01、16 大华 02、17 大华 01 与 18 大华 01 跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2020]100492），主体信用等级 AA+，展望稳定，债项信用等级 AA+，维持不变。

13、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

#### （四）大华（集团）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）

1、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）。

2、债券简称及代码：简称为“18 大华 01”，债券代码为“143448.SH”。

3、发行规模：人民币 19 亿元。

4、票面金额及发行价格：18 大华 01 面值 100 元，按面值平价发行。

5、债券品种的期限及规模：18 大华 01 期限为 5 年期，债券存续期的第 3 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、债券利率：18 大华 01 票面利率为 6.48%。

7、还本付息方式：18 大华 01 采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8、付息日：18 大华 01 付息日为 2019 年至 2023 年每年的 3 月 15 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若 18 大华 01 的投资人行使回售选择权，则 18 大华 01 回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 3 月 15 日（如遇法定节假日和/或休息日，

则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

9、兑付日：18 大华 01 本金兑付日为 2023 年 3 月 15 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若 18 大华 01 的投资人行使回售选择权，则 18 大华 01 回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 15 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

10、担保方式：本期公司债券无担保。

11、发行时信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，18 大华 01 的债项信用等级为 AA+。

12、最新跟踪信用级别及评级机构：2020 年 6 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布《大华（集团）有限公司及其发行的 16 大华 01、16 大华 02、17 大华 01 与 18 大华 01 跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2020]100492），主体信用等级 AA+，展望稳定，债项信用等级 AA+，维持不变。

13、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

#### **（五）大华（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）**

1、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）。

2、债券简称及代码：简称为“19 大华 01”，债券代码为“151990.SH”。

3、发行规模：本期债券的发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

4、票面金额及发行价格：19 大华 01 面值 100 元，按面值平价发行。

5、债券品种的期限及规模：19 大华 01 期限为 5 年，债券存续期的第 3 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、债券利率：19 大华 01 票面利率为 6.00%。

7、还本付息方式：19 大华 01 于每年的付息日向债券持有人支付的利息金

额为债券持有人截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于本金支付日向债券持有人支付的本息金额为债券持有人截至到期本息的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。

8、付息日：19 大华 01 付息日为 2020 年至 2024 年每年的 8 月 21 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若本期债券的投资人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 21 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

9、兑付日：19 大华 01 本金兑付日为 2024 年 8 月 21 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若本期债券的投资人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2022 年 8 月 21 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

10、担保方式：本期债券为无担保债券。

11、发行时信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，19 大华 01 的债项信用等级为 AA+。

12、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

13、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

## 第二章 发行人2019年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

发行人名称 : 大华（集团）有限公司

英文名称 : DAHUA (GROUP) CO., LTD

注册资本 : 150,000.00 万人民币

注册地址 : 上海市华灵路 698 号

法定代表人 : 金惠明

成立日期 : 1992 年 11 月 11 日

联系电话 : 021-66340070

传真 : 021-66403097

互联网址 : [www.dahuahome.com](http://www.dahuahome.com)

电子邮箱 : [IR@dahuahome.com](mailto:IR@dahuahome.com)

经营范围 : 实业投资，房地产开发，国内贸易（除专项审批外），物业管理，服装加工，木制品加工，机械加工，通用设备制造，家具制造，仓储的投资管理，自有房屋租赁，为国内企业提供劳务派遣服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 二、发行人 2019 年度经营情况

### （一）公司主要业务

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 10 余座城市以及澳洲的悉尼、墨尔本两大都市。

### （二）主要产品

大华集团从最早以满足动迁户为主的动迁配套房开发，发展到商品房开发，再到以开发高品质国际化居住社区为主的产品开发理念，形成了城市街区、城市公园、城市度假、城市别墅、城市商业、城市办公酒店等 6 大产品线，能够满足住户的不同档次居住需求。

现阶段，大华集团房地产产品以大型开发社区为主，倡导提供高水平生活住宅体验，通过完善的社区配套公园、商业中心、中小学等硬件基础设施，以及提供高质量的物业服务等配套软件服务，不断提高客户选择的性价比与满意度。

### （三）经营模式

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

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

### （四）各业务板块的收入成本情况

单位：亿元、%

| 业务板块 | 2019 年度 |    |          | 2018 年度 |    |          |
|------|---------|----|----------|---------|----|----------|
|      | 收入      | 成本 | 收入占比 (%) | 收入      | 成本 | 收入占比 (%) |
|      |         |    |          |         |    |          |

|      |        |       |        |        |       |        |
|------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|
| 房地产业 | 190.23 | 74.55 | 93.94  | 141.30 | 58.69 | 92.02  |
| 建筑业  | 1.06   | 1.00  | 0.52   | 0.70   | 0.62  | 0.46   |
| 物业管理 | 4.16   | 3.48  | 2.05   | 3.87   | 3.35  | 2.52   |
| 房产租赁 | 4.33   | 3.04  | 2.14   | 4.30   | 2.47  | 2.80   |
| 酒店业务 | 1.82   | 0.37  | 0.90   | 1.92   | 0.37  | 1.25   |
| 其他   | 0.91   | 0.23  | 0.45   | 1.45   | 1.29  | 0.95   |
| 合计   | 202.51 | 82.67 | 100.00 | 153.54 | 66.79 | 100.00 |

2019年度，房地产业务板块收入为190.23亿元，占营业收入比重为93.94%，2019年该业务收入同比增长34.63%；建筑业业务收入为1.06亿元，占公司营业收入比重为0.52%，较上年同期占比略有上升。物业管理业务板块收入为4.16亿元，占公司营业收入比重为2.05%，与上年同期收入占比有所下降；房产租赁板块收入为4.33亿元，占公司营业收入比重为2.14%，与上年同期收入占比有所下降；酒店业务收入为1.82亿元，占公司营业收入比重为0.90%，较上年同期占比有所下降。

### 三、发行人 2019 年度财务状况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的《审计报告》（中兴财光华审会字【2020】第 304191 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。

#### 1、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

##### （1）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更：

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）。

发行人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) 重要会计估计变更

无。

(3) 前期差错更正

无

2、主要会计数据和财务指标

单位：万元

| 序号 | 项目           | 2019年末        | 2018年末       | 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    |                 |
| 6  | 流动比率         | 2.09          | 2.14         | -2.76   |                 |
| 7  | 速动比率         | 0.54          | 0.76         | -28.97  |                 |
| 8  | 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           | 2019年度        | 2018年度       | 变动比例(%) | 变动比例超过30%的,说明原因 |

|    |                    |               |               |            |                |
|----|--------------------|---------------|---------------|------------|----------------|
| 1  | 营业总收入              | 2,025,065.74  | 1,535,414.62  | 31.89      | 报告期内结转收入上升     |
| 2  | 营业总成本              | 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  | EBITDA 利息倍数        | 4.02          | 4.49          | -10.47     | -              |
| 9  | 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     |
| 10 | 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 |
| 11 | 筹资活动产生的现金流净额       | 1,029,385.19  | 806,091.76    | 27.70      | -              |
| 12 | 应收账款周转率            | 62.73         | 43.00         | 45.90      | 报告期内结转收入上升     |
| 13 | 存货周转率              | 0.12          | 0.15          | -21.91     | -              |
| 14 | 贷款偿还率 (%)          | 100%          | 100%          | 0.00       | -              |
| 15 | 利息偿付率 (%)          | 100%          | 100%          | 0.00       | -              |

### 3、主要资产及负债变动情况及其原因

#### (1) 主要资产变动情况及其原因

单位：亿元

| 资产项目      | 2019 年末  | 2018 年末 | 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                         |
| 应收票据及应收账款 | 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) 主要负债变动情况及其原因

单位: 亿元

| 负债项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 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                                     |
| 应付票据及应付账款   | 65.3   | 31.83  | 105.15 | 公司本年工程结算款部分采用票据结算；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  | 14.9   | 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  | -                                     |
| 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 | 46.6   | 公司规模扩大，相应融资规模扩大                       |

#### 4、资产受限情况

##### (1) 各类资产受限情况

截至2019年12月31日，发行人各类资产受限情况如下表所示，

单位：亿元

| 受限资产 | 账面价值   | 受限原因 |
|------|--------|------|
| 货币资金 | 1.65   | 保证金  |
| 存货   | 125.67 | 抵押融资 |

|          |        |      |
|----------|--------|------|
| 投资性房地产   | 16.73  | 抵押融资 |
| 固定资产     | 0.5    | 抵押融资 |
| 持有的子公司股权 | 9.5    | 质押融资 |
| 合计       | 154.05 | -    |

注：存货、投资性房地产及固定资产的受限系子公司使用其开发项目办理的开发项目贷款所致。持有的子公司股权受限系集团使用持有的子公司股权办理质押融资所致。

## (2) 发行人所持子公司股权的受限情况

单位：亿元

| 项目  | 期末账面价值 | 受限原因 |
|---|--------|------|
| 发行人所持子公司上海华行房地产开发有限公司 90% 股权质押                  | 9      | 质押借款 |
| 发行人的子公司大华集团南京置业有限公司所持子公司大华集团（苏州）置业有限公司 80% 股权质押 | 0.4    | 质押借款 |
| 发行人所持子公司上海锦绣华城房地产开发有限公司 20% 股权质押                | 0.1    | 质押借款 |
| 合计  | 9.5    | -    |

## 5、所获银行授信情况

截至2019年12月31日，发行人所获银行授信情况如下表所示，

单位：亿元

| 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  | -     |

| 银行名称                                       | 综合授信额度 | 已使用情况 | 剩余额度   |
|--|--------|-------|--------|
| 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<br>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<br>Zealand Banking Group | 6.68   | 5.55  | 1.13   |
| Commonwealth Bank of<br>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，截至2019年12月31日银行授信总额度682.43亿元，本报告期银行授信额度变化情况：96.81亿元。

#### 四、发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

#### 一、本次债券募集资金情况

##### (1) 16 大华 01、16 大华 02、17 大华 01、18 大华 01

发行人经中国证监会“证监许可[2016]544 号文”批准，于 2016 年 4 月 1 日公开发行人民币 5 亿元的 16 大华 01，于 2016 年 10 月 12 日公开发行人民币 20 亿元的 16 大华 02，于 2017 年 12 月 12 日公开发行人民币 6 亿元的 17 大华 01，于 2018 年 3 月 15 日公开发行人民币 19 亿元的 18 大华 01。

根据发行人募集说明书相关内容约定，本次债券募集资金拟用于偿还公司借款、补充营运资金。

##### (2) 19 大华 01

发行人经上海证券交易所签发的挂牌转让无异议函（上证函[2019]355 号）确认，于 2019 年 8 月 21 日非公开发行人民币 15 亿元的 19 大华 01。

根据发行人募集说明书相关内容约定，19 大华 01 募集资金在扣除发行费用后，拟用于公司债券“16 大华 02”回售资金的偿付。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本金偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。对于行权回售时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或用于偿还其他债务。

#### 二、本次债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

##### (1) 16 大华 01、16 大华 02、17 大华 01、18 大华 01

16 大华 01、16 大华 02、17 大华 01、18 大华 01：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收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

募集资金专户名称：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

截至上一报告出具之日，募集资金已经使用完毕，本报告期内不涉及募集资金使用。

## （2）19 大华 01

19 大华 01：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。

募集资金专户名称：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

鉴于“16 大华 02”回售时间为 2019 年 10 月 12 日，晚于本次债券实际募集资金到账时间（2019 年 8 月 21 日）52 个自然日，发行人预计“16 大华 02”回售规模较小完全可使用自有资金进行兑付，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，决定使用本次募集资金归还公司现有的银行借款，“16 大华 02”回售资金使用公司自有资金进行偿还。

2019 年 8 月 23 日，大华（集团）股份有限公司向子公司上海永隆商业投资发展有限公司划款 1250 万元，用于偿还子公司向中国工商银行股份有限公司上海市宝山支行的借款。2019 年 8 月 26 日，大华（集团）股份有限公司向子公司上海宝秀房地产开发有限公司划款 2.062 亿元，用于偿还子公司向中国建设银行股份有限公司上海宝钢宝山支行的借款。同日，大华（集团）股份有限公司向子公司海南成燕房地产开发有限公司划款 3500 万元，用于偿还子公司向中国工商

银行股份有限公司海口海甸支行的借款。2019年8月27日，大华（集团）股份有限公司向子公司上海睿华房地产开发有限公司划款12.355亿元，用于偿还子公司35亿元银团贷款，上述借款合计14.892亿元。

截至本报告出具之日，募集资金已经使用完毕。

## 第四章 公司债券增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况

### 一、公司债券增信措施的有效性

本次债券无增信措施。

### 二、偿债保障措施的执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。本次债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施较募集说明书中“增信机制、偿债计划及其他保障措施”内容没有重大变化。

截至本报告出具之日，发行人公开发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息的情况，生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

## 第五章 本次债券本息偿付情况

报告期内，公司已于2019年4月1日按时足额支付了16大华01第三个计息年度的利息。截至本报告出具之日，16大华01未出现延迟兑付利息或本金的情况。

报告期内，公司已于2019年10月14日（因2019年10月12日为休息日，故顺延至其后第一个交易日）按时足额支付了16大华02第三个计息年度的利息。截至本报告出具之日，16大华02未出现延迟兑付利息或本金的情况。

报告期内，公司已于2019年12月12日按时足额支付了17大华01第二个计息年度的利息。截至本报告出具之日，“17大华01”未出现延迟兑付利息或本金的情况。

报告期内，公司已于2019年3月15日按时足额支付了18大华01第一个计息年度的利息。截至本报告出具之日，“18大华01”未出现延迟兑付利息或本金的情况。

19大华01的付息日为2020年至2024年每年的8月21日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。报告期内不涉及19大华01的本息偿付事项。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，本期债券发行人未出现触发持有人会议的事项。

## 第七章 本次债券跟踪评级情况

在本次公司债券的存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。2020年6月29日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布《大华（集团）有限公司及其发行的16大华01、16大华02、17大华01与18大华01跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2020]100492），主体信用等级AA+，展望稳定，债项信用等级AA+，维持不变。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司预计将于2020年6月30日对19大华01出具2020年度跟踪评级报告。

## 第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

截至本报告出具日，负责处理与“16大华01”、“16大华02”、“17大华01”、“18大华01”及“19大华01”相关事务的专人未发生变动。

## 第九章 受托管理人职责履行情况

报告期内，海通证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和本期债券《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式对企业有关情况进行了跟进和督导，履行了受托管理工作职责。

## 第十章 其他情况

2019年8月6日，根据《大华（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，截至2019年7月31日，公司借款余额为354.71亿元，较2018年末增加53.95亿元，累计新增借款占上年经审计净资产（合并口径）的20.17%。海通证券就该事项于2019年8月9日出具了《大华（集团）有限公司2016年公司债券（第一期）、2016年公司债券（第二期）、2017年公开发行公司债券（第一期）和2018年公开发行公司债券（第一期）2019年度第一次受托管理事务临时报告》。

2019年12月10日，根据《大华(集团)有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十公告》，截止2019年11月30日，公司借款余额为413.63亿元，较2018年末增加112.87亿元，累计新增借款占上年经审计净资产（合并口径）的42.21%。海通证券就该事项于2019年12月10日出具了《大华（集团）有限公司2016年公司债券（第一期）、2016年公司债券（第二期）、2017年公开发行公司债券（第一期）、2018年公开发行公司债券（第一期）、2019年非公开发行公司债券（第一期）2019年度第二次受托管理事务临时报告》。

（本页无正文，为《大华（集团）有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）、大华（集团）有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）、大华（集团）有限公司2017年公开发行公司债券（第一期）、大华（集团）有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）、大华（集团）有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2019年度）》之盖章页）

债券受托管理人：海通证券股份有限公司

2020年6月30日

