

正兴隆房地产(深圳)有限公司

ZHENG XING LONG

REAL ESTATE (SHENZHEN) CO., LTD

(住所: 深圳市福田区深南大道和泰然大道交汇处

绿景纪元大厦 55 层 A1 单元)

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券

(第一期)

募集说明书摘要

主承销商



华泰联合证券

HUATAI UNITED SECURITIES

(住所: 深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7

栋 401)

签署日期: 2021 年 8 月 11 日

## 声 明

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

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

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

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

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

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

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

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。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。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

### 一、本期债券基本情况

发行人于 2020 年 7 月 30 日获得中国证券监督管理委员会【证监[2020]1604 号文】同意向专业投资者发行面值不超过人民币 21 亿元（含 21 亿元）的公司债券。

本期债券发行上市前，公司最近一期期末净资产为 1,272,751.45 万元（2021 年 3 月 31 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 62.16%，母公司口径资产负债率为 87.99%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 11.34 亿元（2018 年度、2019 年度和 2020 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 91,189.09 万元、160,302.76 万元和 88,731.10 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

### 二、宏观经济与国家房地产调控政策的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的实际投资收益具有一定的不确定性。

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，抑制房地产市场的投机需求，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在本次债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来一定的影响。

### 三、上市转让后的交易流通

本公司拟向深交所提出上市转让申请，目前无法保证本次债券一定能够按照预期在深交所上市转让，亦不能保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。本次债券将在特定专业投资者之间进行流通转让，可能会出现二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本次债券上市转让后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

根据《深圳证券交易所综合协议交易平台业务实施细则》的规定，债券大宗交易的最低限额为单笔现货交易数量不低于 5,000 张或交易金额不低于 50 万元人民币，债券大宗交易单笔现货交易数量低于 5,000 张且交易金额低于 50 万元人民币的债券份额在协议平台无法卖出，请投资者关注该等债券交易风险。

本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

#### **四、本次债券仅面向专业机构投资者发行**

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者和专业个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者和专业个人投资者认购或买入的交易行为无效。

#### **五、债券持有人会议决议的效力与约束力**

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券，均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

## 六、本次债券担保人为绿景（中国）地产投资有限公司

绿景（中国）地产投资有限公司（以下简称“绿景中国”，0095.HK）为本次债券提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。绿景中国是发行人的间接控股股东，根据中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）2020 年 8 月 31 日出具的《绿景（中国）地产投资有限公司 2020 年主体长期信用评级报告》（中鹏信评【2020】跟踪第【890】号 01），绿景中国主体长期信用评级为 AA+。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人可从担保人绿景中国获得偿付。

## 七、质押式回购安排

发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+，不符合进行质押式回购交易的基本条件。

## 八、发行人投资性房地产占总资产比重较高

发行人投资性房地产主要为发行人自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量，公允价值变动损益计入当期损益。最近三年末，发行人投资性房地产余额分别为 1,192,219.30 万元、1,234,180.00 万元及 1,287,100.30 万元，占总资产的比重分别为 40.60%、37.20%和 38.81%，占比较大。最近三年，发行人投资性房地产公允价值变动产生的损益分别为-8,088.40 万元、3,295.94 万元及-16,279.10 万元，波动较大。若未来市场环境发生变化，发行人持有的投资性房地产仍存在公允价值变动的风险，从而对发行人资产状况及经营收益产生不利影响。

## 九、发行人受限资产及担保

截至 2021 年 3 月末，发行人所有权或使用权受限的资产账面价值为 1,523,326.47 万元，占当期总资产的 45.29%，占当期净资产的 119.69%。本次债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于资产抵押权人或质权人。

按照房地产行业惯例，发行人为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至 2020 年 12 月末，公司的按揭贷款担保余额为 21.61 亿元。如果被担保人在债务

到期时发生违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

此外，截至 2020 年 12 月末，发行人对外担保余额为 18.63 亿人民币元以及 0.78 亿美元。如果被担保人在债务到期时违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

## 十、本期债券信用评级情况及后续跟踪评级安排

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AA，本期债券的债券信用评级为 AA+，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境，违约风险极低。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及指定媒体予以公告，且深圳证券交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

## 十一、持续控制好资产负债率水平的风险

发行人为房地产类企业，房地产类企业资产负债率普遍偏高。最近三年及一期，发行人负债总额分别为 1,958,802.60 万元、2,176,488.93 万元、2,060,663.25 万元和 2,090,497.03 万元，总体呈逐年上升趋势。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 66.71%、65.60%、62.13%及 62.16%，资产负债率偏高，但从发行人所处的房地产行业来看，资产负债率仍处于合理水平。较高的负债额和负债

率可能使得发行人的经营存在一定的偿付风险，如果发行人持续融资能力受限或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临较大的偿债压力，从而使其业务经营活动受到不利影响。

截至本募集说明书签署之日，发行人于深交所存续 21.1353 亿元的公司债券，本次债券的募集资金用途为偿还到期或回售公司债券，因此不会对公司的资产负债率产生影响。

## 十二、最近一年归属于母公司股东的净利润波动较大

最近三年，归属于母公司股东的净利润分别为 91,189.09 万元、160,302.76 万元和 88,731.10 万元，最近一年归母净利润下降超过 30%，主要由于 2019 年净利润上升较多。2019 年红树湾壹号项目集中进入交付阶段，因此当年结转净利润上升较大。

## 十三、归属于母公司股东的非经常性损益波动较大

最近三年及一期末，归属于母公司股东的非经常性损益净额分别为 -6,681.79 万元、116.91 万元、-12,382.51 万元及 -12,219.64 万元，波动较大，占发行人归属母公司净利润的比例分别为 -7.33%、0.07%、-13.96%及 -75.47%，非经常性损益对归属于母公司净利润影响较大。由于非经常性损益的持续性及其对净利润的正负面影响具有较强的不确定性，可能会引起发行人的净利润水平下滑，从而导致发行人盈利能力及偿债能力发生不利变化。

## 十四、经营活动产生的现金流量净额波动较大

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金净流量分别为 316,288.59 万元、-25,227.22 万元、292,675.10 万元及 41,470.69 万元。2019 年度经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度下降 107.98%，主要原因是项目投入支出增加，同时支付的各项税费增加。2020 年度经营活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 317,902.32 万元，主要原因是税款流出较上年同期减少及支付的关联方往来款减少。由于项目支出及税费具有较强的不确定性，可能会引起发行人的现金流波动，从而导致发行人盈利能力及偿债能力发生不利变化。2021 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额同比大幅下降，主要是由于房地产项目推盘节奏的影响，2021

年一季度公司项目推盘较少，预计二、三季度公司经营活动产生的现金流量净额将有较大提升。

#### **十五、公司非经营性往来款占比较大**

发行人其他应收款主要为应收关联方款项。最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 86,981.72 万元、158,803.18 万元、252,249.88 万元及 394,919.84 万元，占流动资产的比例分别为 5.59%、8.55%、13.98%和 21.38%。最近三年末，发行人其他应收款中非经营性往来款余额分别为 74,000.59 万元、130,454.11 万元和 231,165.68 万元，主要系应收关联方款项，非经营性往来款占其他应收款的比例分别为 85.08%、82.15%和 91.64%，占比较高。

#### **十六、发行人短期偿债压力较大**

截至 2021 年 3 月末，公司 1 年以内到期的有息负债为 421,030.84 万元，1-2 年到期的有息负债为 189,324.24 万元，2-5 年到期的有息负债为 306,534.19 万元，5 年以上到期的有息负债为 254,729.71 万元，占有息负债的比例分别为 35.94%、16.16%、26.16%和 21.74%，公司短期偿债压力较大。如果公司无法保证在规定期限内偿付债务，则会产生一定的流动性风险。

#### **十七、房地产业务区域市场经营风险**

发行人房地产业务分布于珠江三角洲地区（尤其是深圳），伴随着房地产行业市场集中度的快速上升，各区域规模房地产企业的竞争正不断加剧。同时受限于“房地产调控不动摇，保持政策的连续性”的政策调控，稳地价、稳房价、稳预期，房地产的调控政策短期之内不会退出，市场具有较大的波动性和不确定性，发行人未来可能面临房地产市场供求关系变动和价格波动的风险。

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

发行人的控股股东、实际控制人以及董事、监事及高级管理人员就报告期内发行人及下属房地产企业相关事项确认如下：

报告期内发行人不存在国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文中禁止的土地闲置、炒地等违法违规行为，不存在被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。报告期内相应商品住房开发项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等

违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

为进一步保护发行人及投资者的利益并积极稳妥地推进公司 2021 年面向专业机构投资者公开发行公司债券相关事项，发行人控股股东及实际控制人承诺如下：

“如因正兴隆房地产存在未披露的土地闲置等违法违规行为给正兴隆房地产和投资者造成损失的，将依法向正兴隆房地产和投资者承担民事赔偿责任。”

发行人董事、监事及高级管理人员承诺如下：

“如因正兴隆房地产存在未披露的土地闲置等违法违规行为给正兴隆房地产和投资者造成损失的，将依法向正兴隆房地产和投资者承担民事赔偿责任。”

## 目 录

声 明.....	1
重大事项提示 .....	3
目 录.....	10
释 义.....	12
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>15</b>
一、发行人基本情况.....	15
二、本期发行的基本情况及发行条款.....	15
三、本期债券发行相关日期及上市转让安排.....	19
四、本期债券发行的有关机构.....	19
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	22
六、认购人承诺.....	22
<b>第二节 发行人及本期债券的资信情况 .....</b>	<b>24</b>
一、本期债券的信用评级情况.....	24
二、发行人的资信情况.....	26
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>29</b>
一、发行人基本信息.....	29
二、发行人历史沿革简介.....	29
三、发行人最近三年内实际控制人变化情况.....	31
四、重大资产重组情况.....	32
五、报告期末发行人前十大股东情况.....	32
六、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	32
七、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	33
八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	36
九、发行人主营业务情况.....	39
十、发行人法人治理结构及合规、经营管控情况.....	58
十一、发行人关联交易情况.....	63
十二、发行人关联方担保情况.....	67
十三、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排.....	68

<b>第四节 财务会计信息</b> .....	<b>69</b>
一、会计政策变更情况.....	69
二、发行人财务报表.....	70
三、最近三年合并报表范围主要变化情况.....	76
四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标.....	77
五、管理层讨论与分析.....	79
六、有息债务分析.....	108
七、其他重要事项.....	110
八、财产权利限制情况.....	114
<b>第五节 募集资金运用</b> .....	<b>115</b>
一、本期债券募集资金数额.....	115
二、本期债券募集资金运用计划.....	115
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	115
四、前次发行公司债券的募集资金使用情况.....	116
<b>第六节 备查文件</b> .....	<b>117</b>
一、备查文件.....	117
二、查阅地点.....	117

## 释 义

在募集说明书及其摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

### 一、一般性释义

公司、本公司、发行人、正兴隆房地产	指	正兴隆房地产（深圳）有限公司
控股股东、绿景中国	指	绿景（中国）地产投资有限公司
实际控制人	指	黄康境
本次债券	指	正兴隆房地产（深圳）有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	正兴隆房地产（深圳）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
主承销商、华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
债券受托管理人	指	华泰联合证券有限责任公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国土部、国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部（2018年3月13日，根据《国务院关于提请审议国务院机构改革方案》，不再保留国土资源部）
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住建部、住房建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《正兴隆房地产（深圳）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》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《正兴隆房地产（深圳）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》及其变更和补充

认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
律师、发行人律师	指	北京市环球律师事务所
会计师事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《正兴隆房地产（深圳）有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
监管账户	指	发行人在上海银行深圳光明支行开立的专项用于接收本次债券募集资金及归集偿债资金而设立的募集资金及偿债资金监管账户
报告期、最近三年及一期	指	2018年度、2019年度及2020年度及2021年1-3月
募集说明书	指	正兴隆房地产（深圳）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书
募集说明书摘要	指	正兴隆房地产（深圳）有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

## 二、专业释义

房地产开发投资	指	各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物，配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）和土地购置的投资；不包括单纯的土地开发和交易活动
新开工面积	指	报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象，即整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算；不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停

		缓建而在本次恢复施工的房屋建筑面积；房屋的开工应以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准
<b>竣工面积</b>	指	报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和；竣工面积以房屋单位工程（栋）为核算对象，在整栋房屋符合竣工条件后按其全部建筑面积一次性计算，而不是按各栋施工房屋中已完成的部分或层次分割计算
<b>商品房销售面积</b>	指	报告期内出售商品房屋的合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积）；由现房销售建筑面积和期房销售建筑面积两部分组成
<b>商品房销售额</b>	指	报告期内出售商品房屋的合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）；该指标与商品房销售面积同口径，由现房销售额和期房销售额两部分组成

募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、发行人基本情况

中文名称：正兴隆房地产（深圳）有限公司

英文名称：ZHENG XING LONG REAL ESTATE (SHENZHEN) CO., LTD.

法定代表人：黄敬舒

公司住所：深圳市福田区深南大道和泰然大道交汇处绿景纪元大厦 55 层 A1 单元

### 二、本期发行的基本情况及发行条款

#### （一）本次债券发行注册情况

2020 年 4 月 14 日，发行人召开董事会会议，审议通过了《关于公司面向专业投资者公开发行公司债券的议案》。

发行人于 2020 年 7 月 30 日获得中国证券监督管理委员会证监[2020]1604 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 21 亿元（含 21 亿元）的公司债券。

#### （二）本期债券的基本发行条款

1) 发行人：正兴隆房地产（深圳）有限公司。

2) 债券名称：正兴隆房地产（深圳）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3) 发行规模：本次公司债发行规模不超过 21 亿元（含 21 亿元），分为两个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，由公司和主承销商协商一致，在发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权。

4) 债券期限：本期债券分为 2 个品种，品种一为 5 年期，附第 1 年末、第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5) 发行人调整票面利率选择权：在本期债券品种一存续期内，发行人有权决定在存续期的第 1 年末调整本期债券第 2 年至第 3 年的票面利率，在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 1 个计息年度、第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。在本期债券品种二存续期内，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券第 3 年至第 4 年的票面利率，在存续期的第 4 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度、第 4 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6) 投资者回售选择权：对于本期债券品种一，发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一第 1 个计息年度付息日、第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支持工作。对于本期债券品种二，发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二第 2 个计息年度付息日、第 4 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支持工作。

7) 回售登记日：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一或品种二并接受上述关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

8) 债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

9) 票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

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

11)还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

12)利息登记日：对于本期债券品种一，2022年至2026年每年8月17日之前的第1个交易日为本期债券品种一的上一个计息年度的利息登记日。若投资者在第1年末行使回售选择权，则2022年8月17日之前的第1个交易日为其回售部分债券的上一个计息年度的利息登记日；若投资者在第3年末行使回售选择权，则2022年至2024年每年的8月17日之前的第1个交易日为其回售部分债券的上一个计息年度的利息登记日。对于本期债券品种二，2022年至2026年每年的8月17日之前的第1个交易日为本期债券品种二的上一个计息年度的利息登记日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则2022年至2023年每年的8月17日之前的第1个交易日为其回售部分债券的上一个计息年度的利息登记日；若投资者在第4年末行使回售选择权，则2022年至2025年每年的8月17日之前的第1个交易日为其回售部分债券的上一个计息年度的利息登记日。本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

13)起息日：2021年8月17日。

14)付息日：本期债券品种一的付息日为2022年至2026年每年的8月17日。若投资者在第1年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年8月17日；若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的8月17日。本期债券品种二的付息日为2022年至2026年每年的8月17日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的8月17日；若投资者在第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2025年每年的8月17日。如遇非交易日，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；每次付息款项不另计利息。

15)兑付登记日：2026 年 8 月 17 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种一本金及最后一期利息的兑付登记日。若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则 2022 年 8 月 17 日之前的第 1 个交易日为其回售部分债券本金及最后一期利息的兑付登记日；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则 2024 年 8 月 17 日之前的第 1 个交易日为其回售部分债券本金及最后一期利息的兑付登记日。2026 年 8 月 17 日之前的第 1 个交易日为本期债券品种二本金及最后一期利息的兑付登记日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则 2023 年 8 月 17 日之前的第 1 个交易日为其回售部分债券本金及最后一期利息的兑付登记日；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则 2025 年 8 月 17 日之前的第 1 个交易日为其回售部分债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

16)本金兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2026 年 8 月 17 日，若投资者在第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2022 年 8 月 17 日；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2024 年 8 月 17 日。本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 8 月 17 日，若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2023 年 8 月 17 日；若投资者在第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2025 年 8 月 17 日。如遇非交易日，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。

17)利息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本次债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债券登记机构的相关业务规则办理。

18)支付金额：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。

19)质押式回购安排：发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+，不符合进行质押式回购交易的基本条件。

20)发行方式、发行对象与配售规则：本期债券向专业机构投资者公开发行。具体发行方式、发行对象和配售规则将按照有关规定向投资人披露。

21)担保情况：本期债券由绿景（中国）地产投资有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。

22)信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人主体评级 AA，本次债券评级 AA+。

23)主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

24)承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，以余额包销的方式承销。

25)债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

26)募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还到期或回售公司债券。

27)上市安排：本期债券发行完成后，公司和主承销商将向深圳证券交易所申请上市。

28)监管账户监管银行：上海银行股份有限公司深圳分行。

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应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本期债券发行相关日期及上市转让安排

#### （一）本期债券发行时间安排

1、发行结果公告刊登日期：2021 年 8 月 18 日。

2、发行首日：2021 年 8 月 16 日。

3、预计发行/网下认购期限：2021 年 8 月 16 日至 2021 年 8 月 17 日，共 2 个交易日。

#### （二）本期债券上市转让安排

本期债券发行结束后，本公司将尽快安排向深交所提出关于本期债券上市转让交易的申请，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：正兴隆房地产（深圳）有限公司**

住所：深圳市福田区深南大道和泰然大道交汇处 55 层 A1 单元

办公地址：深圳市深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座 55 层

法定代表人：黄敬舒

联系人：尹鑫

联系电话：0755-23625393

**(二) 牵头主承销商：华泰联合证券有限责任公司**

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

办公地址：深圳市福田区深南大道 4011 号港中旅大厦 26 层

法定代表人：江禹

联系人：叶瀚清、程穆、陈然、钱弘

联系电话：0755-83230544

传真：0755-82492020

**(三) 律师事务所：北京市环球律师事务所**

住所：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 15 层&20 层

负责人：刘劲容

经办律师：李琤、秦伟

联系电话：010-65846688

传真：010-65846666

**(四) 会计师事务所：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

负责人：肖厚发

经办注册会计师：李巧仪、马艳波

联系电话：0755-83207707

**瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)**

住所：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 10 层

负责人：刘贵彬

联系人：张莉萍

联系电话：0755-82521841

**(五)资信评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司**

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：陈洪

联系电话：0755-82872814

传真：0755-82872090

**(六)债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司**

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

办公地址：深圳市福田区深南大道 4011 号港中旅大厦 26 层

法定代表人：江禹

联系人：叶瀚清、程穆、陈然、钱弘

联系电话：0755-83230544

传真：0755-82492020

**(七)监管账户监管银行：上海银行股份有限公司深圳分行**

开户银行：上海银行深圳光明支行

负责人：陈璇强

地址：深圳市福田区华富街道彩田路与笋岗西路东北侧深业上城(南区)二期  
101、1101 至 1701

电话：0755-82803993

联系人：陈颖辉

## **(八)申请上市转让的证券交易所：深圳证券交易所**

总经理：沙雁

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

## **(九)公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

负责人：周宁

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

## **五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截至募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## **六、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及以其他方式合法取得本期债券的人，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）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由华泰联合证券有限责任公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）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。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市转让交易，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。

## 第二节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、本期债券的信用评级情况

#### （一）信用级别

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）出具的《正兴隆房地产（深圳）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告（第一期）》（中鹏信评【2021】第 Z【619】号 02）综合评定，本次债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA。经中证鹏元在 2020 年 8 月 31 日出具的《绿景（中国）地产投资有限公司 2020 年主体长期信用评级报告》（中鹏信评【2020】跟踪第【890】号 01），担保人绿景中国主体长期信用评级为 AA+。

中证鹏元评定发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

中证鹏元评定本期债券信用等级为 AA+，本级别的涵义为债务安全性很高，违约风险很低。

#### （二）本次评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

中证鹏元考虑到公司商品房销售状况较好，未来储备项目及在售楼盘较多，可持续性较好；物业投资与经营业务状况良好，能够为公司带来持续稳定的现金流，绿景（中国）地产投资有限公司（简称“绿景中国”）提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保能有效提升本期债券信用水平。同时中证鹏元也关注到，公司部分城市旧改项目的实施进度和收益实现时间存在一定的不确定性，在建及拟建房地产项目资金需求较大，后续项目开发存在较大的资金压力，面临一定的偿债压力及或有负债等风险因素。

##### （1）正面

①近年来公司商品房销售状况较好，储备项目及在售楼盘较多，可持续性较好。近年来公司房地产项目合同销售项目包括绿景红树湾壹号、绿景美景广场、绿景喜悦荟商务中心和绿景化州国际花城等；截至 2020 年末公司在售楼盘剩余可售面积达 61.03 万平方米，并在深圳、珠海、茂名等地储备多个项目，房地产开发业务可持续性较好。

②公司物业投资与经营业务经营状况良好，为公司带来持续稳定的现金流入。公司自持物业主要位于深圳市，地理位置优越，出租率较高且租金较高。

③绿景中国提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保能有效提升本期债券信用水平。经中证鹏元综合评定，绿景中国主体长期信用等级为 AA+，其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本期债券的信用水平。

## （2）关注

①公司部分城市旧改项目的实施进度和收益实现时间存在一定的不确定性。公司部分城市旧改项目例如黎光项目、绿景红树湾壹号二期等受拆迁进度、城市规划等因素影响，实施进度相对较慢，未来收益实现时间存在一定不确定性。

②公司房地产项目开发存在较大的资金压力。截至 2020 年末，公司在建及拟建房地产项目后续资金需求为 139.49 亿元，后续项目开发面临较大的资金压力。

③公司面临一定的偿债压力。截至 2020 年末有息债务规模为 115.53 亿元，其中一年以内到期的有息债务为 51.38 亿元，而公司货币资金受限比例较高，面临一定的短期债务偿还压力。

④公司对外担保金额较大，存在一定的或有负债风险。截至 2020 年末，公司对外担保金额共计 18.63 亿人民币和美元 0.78 亿美元，均无反担保措施，存在一定的或有负债风险。

## （三）跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露。届时，发行人须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机

构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，评级机构将披露其原因，并说明跟踪评级结果的公布时间。

自首次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在评级机构网站（www.cspengyuan.com）、证券交易所和中国证券业协会网站公布跟踪评级报告，且在证券交易所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

## 二、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人财务状况和资信情况良好。截至 2020 年末，公司银行授信额度 165.17 亿元，已使用 138.11 亿元授信额度，尚有 27.06 亿元授信额度未使用，具体情况如下表所示：

单位：亿元

公司名称	授信机构	授信总额	已使用授信金额	未使用授信金额
正兴隆房地产（深圳）有限公司	华夏银行股份有限公司深圳分行	3.70	3.70	0.00
正兴隆房地产（深圳）有限公司	华夏银行股份有限公司深圳分行	2.70	2.70	0.00
正兴隆房地产（深圳）有限公司	华夏银行股份有限公司深圳分行	3.00	3.00	0.00
深圳市绿景房地产开发有限公司	华商银行	3.30	3.30	0.00
深圳市绿景房地产开发有限公司	广州银行股份有限公司深圳分行	5.00	5.00	0.00
深圳市绿景房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司深圳分行	16.00	16.00	0.00
深圳市绿景房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司深圳分行	5.00	5.00	0.00
深圳市绿景房地产开发有限公司	交通银行天安支行	11.00	11.00	0.00

深圳市绿景房地产开发有限公司	农行福田支行	5.60	1.16	4.44
深圳市绿景房地产开发有限公司	农行福田支行	7.60	0.90	6.70
深圳市绿景房地产开发有限公司	建设银行	10.00	8.38	1.62
深圳市绿景房地产开发有限公司	华夏银行股份有限公司深圳分行	5.00	5.00	0.00
深圳市绿景房地产开发有限公司	渤海银行南山支行	8.00	8.00	0.00
深圳市绿景房地产开发有限公司	华商银行	4.00	4.00	0.00
深圳市龙康弘投资发展	中国光大银行股份有限公司深圳分行	17.86	17.86	0.00
深圳市龙康弘投资发展	中国光大银行股份有限公司深圳分行	12.00	1.40	10.60
深圳市龙康弘投资发展	中国建设银行深圳福田支行	5.60	2.50	3.10
正兴隆（珠海）	上海银行+招商银行	26.00	26.00	0.00
化州市绿景房地产开发有限公司	中国银行化州支行	2.00	2.00	0.00
化州市绿景房地产开发有限公司	中国银行化州支行	2.40	2.40	0.00
化州市绿景房地产开发有限公司	中国银行化州支行	2.20	1.60	0.60
东莞绿景公司	南洋商业银行	2.00	2.00	0.00
深圳市绿景资产管理有限公司	交通银行股份有限公司深圳天安支行	3.50	3.50	0.00
深圳市绿景资产管理有限公司	创兴银行	0.01	0.01	0.00
深圳市绿景资产管理有限公司	深圳农村商业银行	1.00	1.00	0.00
深圳市绿景物业管理有限公司	中国光大银行股份有限公司深圳分行	0.30	0.30	0.00
深圳市绿景物业管理有限公司	大新银行	0.15	0.15	0.00
深圳市绿景纪元物业管理服务有限公司(中国)	深圳农村商业银行	0.25	0.25	0.00
<b>合计</b>		<b>165.17</b>	<b>138.11</b>	<b>27.06</b>

## （二）报告期内与主要客户发生业务往来的违约情况

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期没有发生过严重违约现象。

## （三）发行人发行的公司债券、其他债务融资工具及其偿还情况

截至募集说明书签署日，本公司及其控股子公司发行公司债券情况如下：

（1）经中国证监会“证监许可[2016]1385 号”文件核准公开发行，公司可公开发行不超过 26 亿元（含 26 亿元）公司债券。

发行情况如下：

债券名称	债券简称	债券评级（发行时）	主体评级	发行规模（亿元）	发行利率（%）	债券期限	起息日期	兑付日期	本息偿付情况
正兴隆房地产(深圳)有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	16 绿景 01	AA	AA	26	6.50	5 年（3+1+1）	2016-08-26	2021-08-26	已按时付息

（2）经中国证监会“证监许可[2020]1604 号”文件注册批复，公司可公开发行不超过 21 亿元（含 21 亿元）公司债券。

#### （四）发行人最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年及一期合并报表口径主要财务指标如下表所示：

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率（倍）	1.72	1.57	1.93	2.10
速动比率（倍）	1.13	1.01	1.02	1.13
资产负债率（%）	62.16	62.13	65.60	66.71
利息保障倍数（倍）	1.61	2.18	3.35	2.43
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

上述财务指标的计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

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

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息支出

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

中文名称：正兴隆房地产（深圳）有限公司

外文名称：ZHENG XING LONG REAL ESTATE (SHENZHEN) CO.,LTD.

法定代表人：黄敬舒

成立日期：1997 年 12 月 22 日

注册资本：港币 4000 万元

实缴资本：港币 4000 万元

公司住所：深圳市福田区深南大道和泰然大道交汇处 55 层 A1 单元

办公地址：深圳市深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座 55 层

邮政编码：518031

信息披露事务负责人：呼勇

信息披露联络人：尹鑫

联系电话：0755-23625393

所属行业：房地产行业

统一社会信用代码：91440300618934411C

经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营。）

### 二、发行人历史沿革简介

#### （一）1997 年 12 月 22 日，公司成立

正兴隆房地产（深圳）有限公司成立于 1997 年 12 月 22 日，系经深圳市招商局 1997 年 10 月 17 日文件《关于设立港资企业“正兴隆房地产（深圳）有限公司”的通知》（深招商复[1997]0511 号）批准成立的港资企业，注册地址是中国广东省深圳市宝安区龙华镇。1997 年 12 月 22 日，公司取得了国家工商局颁发的《中华人民共和国企业法人营业执照》。1998 年 4 月 10 日，深圳北成会计

师事务所出具了北成验字（98）第 044 号《验资报告》，注册资本为 4000 万港元，股东实缴资本为 2000 万港元，出资方式为货币出资 400 万港元和土地使用权出资 1600 万港元，由（香港）恒基企业有限公司单独投入。

## （二）2003 年 11 月 2 日，公司股权转让

2003 年 11 月 2 日，根据深圳市对外贸易经济合作局文件《关于外资企业“正兴隆房地产（深圳）有限公司”股权转让的批复》（深外经贸资复[2003]3656 号），（香港）恒基企业有限公司将正兴隆房地产（深圳）有限公司 100% 股权（包括债权债务）以 1 元人民币转让给恒基企业（控股）有限公司。此次股权转让完成后，恒基企业（控股）有限公司占公司注册资本的 100%。2003 年 11 月 3 日，公司取得了深圳市人民政府颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（外经贸深外资证字[1997]1288 号），注册资本 4000 万港元，企业类型仍为外资企业。

## （三）2005 年 4 月 29 日，公司股权转让

根据深圳铭睿会计师事务所出具的《验资报告》（深铭睿验字（2005）第 028 号），截至 2005 年 3 月 22 日，公司收到股东缴纳的第二期注册资本 2,000 万港元，其中货币出资 2,000 万港元。连同第一次出资，公司实收资本为 4,000 万港元。2005 年 4 月 29 日，深圳市贸易工业局出具了《关于外资企业“正兴隆房地产（深圳）有限公司”股权转让的批复》（深贸公资复[2005]0399 号），同意恒基企业（控股）有限公司将其持有的正兴隆房地产（深圳）有限公司 100% 股权以 200 万元人民币转让给玉蓝控股有限公司。此次股权转让完成后，玉蓝控股有限公司持有公司 100% 股权，并取得了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。2005 年 6 月 2 日，深圳市工商行政管理局出具了《外商投资企业变更通知书》。

## （四）2012 年 12 月 5 日，公司股东名称变更

2012 年 12 月 5 日，根据深圳市经济贸易和信息化委员会文件《关于正兴隆房地产（深圳）有限公司变更投资者名称、修改章程的批复》（深经贸信息资字[2012]1933 号），公司投资者名称变更为绿景控股有限公司。2012 年 12 月 6 日，

公司取得了深圳市人民政府颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，注册资本 4000 万港币，企业类型仍为外资企业。

#### （五）2014 年 6 月 20 日，公司经营范围变更

2014 年 6 月 20 日，根据深圳市经济贸易和信息化委员会文件《关于同意外资企业正兴隆房地产（深圳）有限公司变更经营范围的批复》（深经贸信息资字[2014]552 号），公司经营范围由原来的“在宝安区龙华镇新中心区编号为 2-8 地块上从事房地产单项开发”变更为“在宝安区龙华镇新中心区编号为 2-8 地块上从事房地产开发、自有房产租赁业务、物业管理服务、机动车停放服务”。2014 年 6 月 23 日，公司取得了深圳市人民政府颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，注册资本 4000 万港币，企业类型仍为外资企业。

#### （六）2014 年 9 月 2 日，公司住所变更

2014 年 9 月 2 日，公司住所由深圳市福田区福强路金沙嘴大厦十三层部分变更为深圳市福田区深南大道和泰然大道交汇处绿景纪元大厦 55 层 A1 单元

#### （七）2015 年 6 月 8 日，公司负责人变更

2007 年 12 月 3 日，本公司负责人变更，变更前后情况如下：

负责人	变更前	变更后
董事长	何亚兴	黄敬舒
其他董事	胡丽芳、李荣、江波	叶兴安、胡丽芳、李荣
法定代表人	何亚兴	黄敬舒
总经理	黄康境	叶兴安

#### （八）2017 年 2 月 23 日，公司经营范围变更

2017 年 2 月 23 日，本公司经营范围变更，由“在宝安区龙华镇新中心区编号为 2-8 地块上从事房地产开发、自有房产租赁业务、物业管理服务”变更为“在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）”

### 三、发行人最近三年内实际控制人变化情况

发行人实际控制人为黄康境先生，最近三年内实际控制人未发生变化。实际控制人基本情况详见本节“七、发行人控股股东及实际控制人情况”部分。

#### 四、重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

#### 五、报告期末发行人前十大股东情况

截至募集说明书签署日，公司股东情况如下表所示：

单位：万港币

股东名称	认缴金额	实缴金额	股权占比 (%)	股东性质
绿景控股有限公司	4,000	4,000	100.00	台港澳法人
合计	4,000	4,000	100.00	

#### 六、发行人对其他企业的重要权益投资情况

##### （一）发行人在子公司中的权益

##### 1、发行人子公司基本情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人共有 24 家子公司，其中重要子公司 5 家。发行人合并范围内无上市公司和新三板公司。

##### 2、发行人重要子公司近一年主要财务信息

发行人重要子公司最近一年的主要财务信息如下：

单位：万元

重要子公司名称	持股比例	2020 年 12 月 31 日			2020 年 1-12 月	
		总资产	净资产	负债	营业收入	净利润
正兴隆房地产（珠海）有限公司	100%	578,987.49	228,549.48	350,438.01	118,501.25	36,433.32
深圳市绿景房地产开发有限公司	100%	1,744,127.82	747,213.08	996,914.74	215,647.10	22,720.72
化州市绿景房地产开发有限公司	100%	346,333.59	113,903.00	232,430.59	91,162.81	10,478.80
深圳市龙康弘投资发展有限公司	100%	751,061.16	252,017.85	499,043.31	63,756.68	12,742.36
深圳市绿景资产管理有限公司	100%	236,209.66	54,396.63	181,813.04	6,016.15	-473.88

##### （二）发行人在主要合营或联营企业中的权益

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人共有 2 家合营企业，其最近一年主要财务信息如下：

单位：万元

合营企业或联营企业名称	2020 年 12 月 31 日			2020 年 1-12 月		2020 年 12 月 31 日 长期股权投资期末 余额
	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润	
深圳市安元实业发展有限公司	54,984.27	53,470.38	1,513.89	-	-0.50	605.55
珠海市绿景东桥投资有限公司	284,731.00	98,655.93	186,075.07	-	-477.4	22,436.37

## 七、发行人控股股东及实际控制人基本情况

### （一）发行人控股股东情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人的控股股东为绿景（中国）地产投资有限公司，其通过持有城隆控股有限公司和绿景控股有限公司 100% 股权，间接持有公司 100% 股权，是公司的间接控股股东。

#### 1、绿景控股有限公司简介

绿景控股有限公司于 2004 年 10 月 11 日在香港出资设立，实收资本之面值为 40,000,000 港元，主要从事投资控股业务。截至目前，绿景控股持有发行人 100% 股权。截至募集说明书签署日，绿景中国持有发行人的股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

#### 2、城隆控股有限公司简介

城隆控股有限公司于 2015 年 3 月 30 日在英属维尔京群岛出资设立，实收资本之面值为 1 美元，主要从事投资控股业务。截至目前，城隆控股有限公司持有绿景控股有限公司 100% 股权。

#### 3、控股股东基本情况

公司名称：绿景（中国）地产投资有限公司（LVGEM (China) Real Estate Investment Company Limited Clifton）

主要股东：景崇集团有限公司（Kinson Group Limited）

注册地：开曼群岛

成立日期：2004 年 12 月 23 日

已发行股数：50.98 亿股（截至 2021 年 3 月 31 日）

交易代码：0095.HK（香港联合交易所上市）

主要业务：房地产开发

#### 4、控股股东除发行人以外的主要资产情况

##### 2020 年末控股股东除发行人外主要子公司情况表

单位：万元

子公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产 (净负债)	营业收入	净利润 (净损益)
Olinda Limited	房地产运营	港币 20 元	人民币 1,452,997.4	人民币 579,675.8	人民币 7,186.9	(人民币 55,724.3)
聪劲发展有限公司	房地产开发	港币 2 元	人民币 26,553.9	(人民币 3,582.7)	人民币 0	(人民币 67.1)
碧玺国际有限公司	融资	美金 1 元	人民币 333,144.8	(人民币 141,258.5)	人民币 0	(人民币 81,549.8)
苏州新兴地产有限公司	房地产开发	美元 1,500 万元	人民币 29,284.9	人民币 15,341.5	人民币 3,271.8	人民币 1,173.1

#### 5、控股股东最近一年合并财务报表的主要财务数据

项目	2020 年度余额或发生额（万元）
资产总额	7,426,700
归属母公司股东的净资产	2,472,372
营业收入	543,351
归属母公司股东的净利润	345,338

#### （二）发行人实际控制人情况

截至募集说明书签署之日，发行人的实际控制人为黄康境先生。绿景（中国）有限公司间接持有正兴隆 100% 的股份，黄先生间接持有绿景中国 70.35% 的股份，黄先生是正兴隆房地产（深圳）有限公司的实际控制人。

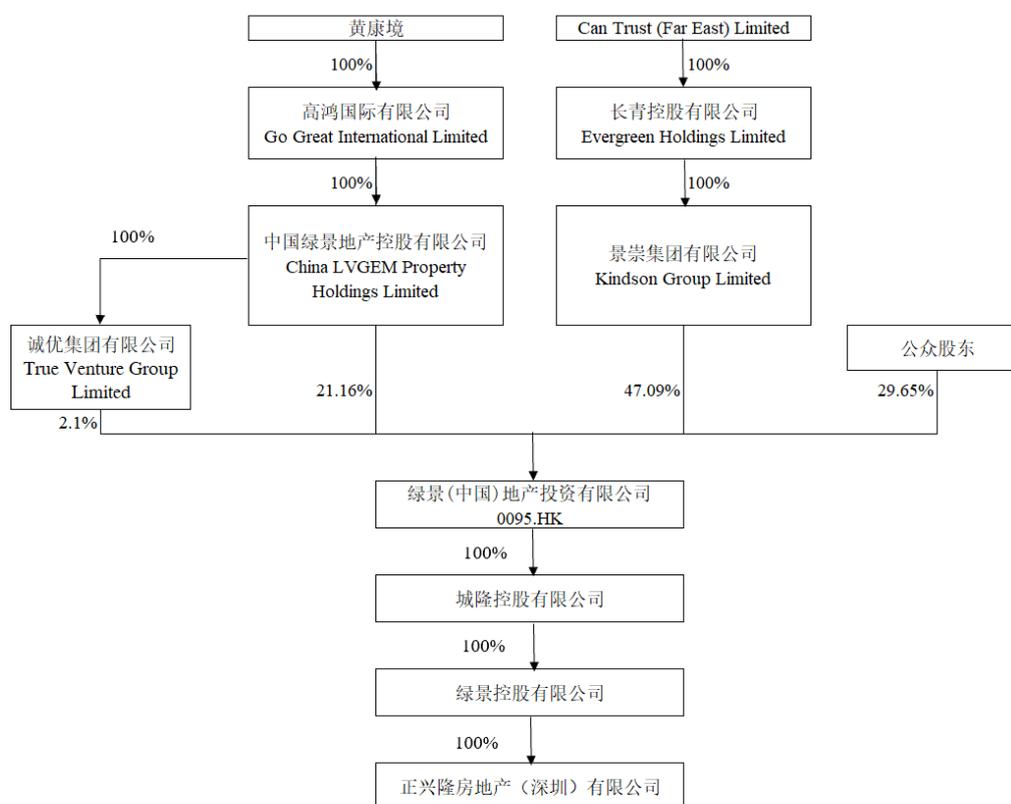
黄康境，55 岁，有逾三十年的房地产行业经验，被称为深圳城中村改造的先行者和佼佼者。其创办的绿景集团以房地产开发为主业，涉及资产管理、社会医疗、高新科技和金融投资等五大板块，其中房地产业务连续多年被评为深圳市房地产开发综合实力十强企业。黄康境热心社会发展和公益事业，被选为广东省的人大代表以及深圳市工商联副主席。多年来也获得了许多荣誉，包括 2013 年被评为深圳城市建设贡献力人物、全球华人最具成长力企业家、2011 年十大优秀人大代表、2010 年亚太区卓越企业家、2008 年改革开放 30 年功勋人物，2007 年更与李嘉诚先生等共同被评为“南粤慈善奖”的获得者。

截至 2021 年 3 月 31 日，实际控制人黄康境先生控制的除发行人之外的主要投资企业情况如下：

序号	企业名称
1	绿景（中国）地产投资有限公司
2	兴富（中国）有限公司
3	香港佳田国际贸易发展有限公司
4	深圳溢佳实业发展有限公司
5	吴江新泽地产有限公司
6	崇亞投資(香港)有限公司
7	苏州新兴地产有限公司
8	合力置业有限公司
9	景悦房地产投资（苏州）有限公司
10	珠海凯威置业有限公司
11	深圳市绿景企业管理集团有限公司
12	深圳市绿景天盛实业有限公司

### （三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2020 年 12 月末，发行人与控股股东、实际控制人之间的股权关系结构图如下：



## 八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况及持有发行人证券情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事、及高级管理人员基本情况如下表：

姓名	职务	性别	任期起止时间
黄敬舒	董事长	女	2015 年-至今
叶兴安	总经理，董事	男	2015 年-至今
李荣	董事	男	2015 年-至今
胡丽芳	董事	女	2015 年-至今
何苑祯	监事	女	2015 年-至今
呼勇	副总经理	女	2015 年-至今

上述董事、监事、高级管理人员及其关联亲属不存在直接持有发行人股权和债券的情况。

### （二）董事、监事、高级管理人员主要从业经历

#### 1、董事

##### （1）黄敬舒小姐，董事长。

黄敬舒小姐，现任董事长。于 2012 年 8 月至 2013 年 7 月在德勤·关黄陈方会计师行广州分行（特殊普通合伙）企业风险管理服务部担任分析师，主要负责向客户提供专业服务；于 2010 年 11 月起，在正兴隆任投资拓展中心副总经理，负责企业发展及策划事宜；于 2010 年 7 月取得英国 University of Exeter 会计及财务学荣誉学士学位，并于 2011 年 11 月取得该学校会计及财务学理学硕士学位。黄小姐与实际控制人黄康境为父女关系。

##### （2）叶兴安先生，董事。

叶兴安先生，现任正兴隆董事、总经理。于 2007 年 3 月起加入正兴隆，现任公司总经理，负责其整体营运管理；于 1999 年 3 月至 2002 年 8 月在万科企业股份有限公司担任多个职位；于 2002 年 8 月至 2005 年 3 月在成都心怡投资实业有限公司任董事兼总经理；于 2005 年 3 月至 2007 年 3 月在深圳市心怡房地产投资发展有限公司任董事兼总经理；于 1986 年 6 月取得中国江西财经学院

（现称江西财经大学）会计学学士学位，于 2000 年 9 月至 2001 年 9 月在中国对外经济贸易大学国际工商管理学院修读工商管理硕士学位课程。

**（3）李荣先生，董事。**

李荣先生，现任正兴隆董事、工程管理中心副总经理，负责公司采购招标工作。于 1981 年至 1991 年就职于化州市水电局，后于 1997 年加入正兴隆。李先生于 1978 年至 1981 年就读于广东省冶金工业学校。

**（4）胡丽芳女士，董事。**

胡丽芳女士，现任正兴隆董事，负责公司内控管理。于 1997 年加入正兴隆，期间担任多个职位；于 1992 年毕业于广东省华侨专业技术学校，后于 1999 年至 2002 年在深圳大学学习，取得大专学历。

**2、监事**

**何苑祯小姐，监事。**

何苑祯小姐，现任正兴隆监事，负责对公司高管执行公司职务时的行为进行监督。何小姐于 2012 年毕业于梅州市梅县技术学校，同年加入正兴隆财务部工作。

**3、高级管理人员**

**（1）叶兴安先生，总经理。**

叶兴安先生，公司总经理，简历详见“第五节发行人基本情况/八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况/董事、监事、高级管理人员主要从业经历/1、董事”。

**（2）呼勇女士，副总经理。**

呼勇女士，现任正兴隆副总经理，负责财务融资。于 2003 年 7 月至 2004 年 12 月在中建投商贸有限公司担任助理总经理及财务部经理，负责财务管理；于 1987 年 1 月至 2001 年 1 月在深圳石化化工有限公司陆续担任若干职位，包括于 1996 年 7 月至 2001 年 1 月担任总经理，负责财务及会计事项；于 1989 年 7 月取得深圳大学会计学毕业证书，并于 2008 年 4 月修读中国深圳清华大学研究院策略融资管理课程。自 2006 年 6 月起，被湖南省人事厅授予高级会计师。

**（三）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况**

姓名	在公司职务	兼职单位	与本公司的关系	兼职情况（职位）
黄敬舒	董事长	深圳市龙康弘投资发展有限公司	全资子公司	执行董事
		深圳市绿景房地产开发有限公司	全资子公司	董事长
		深圳市绿景资产管理有限公司	全资子公司	执行董事
		珠海市绿景东桥投资有限公司	控股子公司	董事长
		正兴隆房地产（珠海）有限公司	全资子公司	董事长
		深圳市黎盛实业有限公司	全资子公司	总经理,执行董事
		深圳市绿景浩辉投资发展有限公司	全资子公司	总经理
		广州市粤景房地产开发有限公司	控股子公司	监事
		珠海市绿景翔投资有限公司	控股子公司	董事长
		绿景（中国）地产投资有限公司	控股股东	执行董事兼主席
		苏州新兴地产有限公司	控股股东子公司	董事长
		苏州锦华苑建设发展管理有限公司	控股股东子公司	董事长
		苏州新绣地产有限公司	控股股东子公司	董事长
		吴江新泽地产有限公司	控股股东子公司	董事长
		景悦房地产投资（苏州）有限公司	控股股东子公司	执行董事
		富荣创（深圳）科技有限公司	控股股东子公司	董事长,总经理
		深圳市兴富创前海控股有限公司	控股股东子公司	总经理,执行董事
深圳溢佳实业发展有限公司	控股股东子公司	董事长		
叶兴安	董事、总经理	深圳市安元实业发展有限公司	参股公司	副董事长
		深圳市龙康弘投资发展有限公司	全资子公司	总经理
		深圳市绿景浩辉投资发展有限公司	全资子公司	执行董事
		深圳市绿景房地产开发有限公司	全资子公司	董事、总经理
		广州市粤景房地产开发有限公司	控股子公司	董事
		深圳市绿景恩歌源实业投资有限公司	控股子公司	董事
		绿景（中国）地产投资有限公司	控股股东	执行董事

		苏州新兴地产有限公司	控股股东子公司	董事
		苏州锦华苑建设发展管理有限公司	控股股东子公司	董事
		吴江新泽地产有限公司	控股股东子公司	董事
		富荣创（深圳）科技有限公司	控股股东子公司	董事
		深圳溢佳实业发展有限公司	控股股东子公司	董事
李荣	董事	-	-	-
胡丽芳	董事	深圳市坤盛投资有限公司	实际控制人配偶的企业	董事
		深圳市华茂投资发展有限公司	无关联关系	董事长
		深圳市绿景资产管理有限公司	全资子公司	监事
		深圳市绿景酒店有限公司	全资子公司	监事
呼勇	副总经理	深圳市绿景房地产开发有限公司	全资子公司	董事
		深圳市黎盛实业有限公司	全资子公司	监事
何苑祯	监事	深圳市迪晖投资发展有限公司	无关联关系	监事
		深圳市鑫宜实业发展有限公司	无关联关系	监事
		深圳市兴景房地产有限公司	无关联关系	监事
		深圳市众聚置业有限公司	无关联关系	监事
		深圳市沙田资产管理有限公司	无关联关系	监事

#### （四）董事、监事及高级管理人员是否存在重大违法违规情况

报告期内，发行人董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规的情形。

## 九、发行人主营业务情况

### （一）发行人的主营业务及所属行业

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K7010 房地产开发经营”，发行人房地产类型为普通住宅地产。

发行人营业执照载明的经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁；机动车停放服务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

目前发行人的主营业务包括商品房销售、租赁以及物业管理、酒店等综合服务业务。

## （二）发行人所处行业分析

### 1、房地产行业概况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

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

2015年，由于信贷放宽和政策促进，房地产销售情况出现好转，销售面积和销售金额均呈现出明显回升。2015年，全国商品房销售面积128,495万平方米，同比增长6.5%，商品房销售额87,281亿元，同比增长14.4%。

2016年，商品房销售面积157,349万平方米，同比增长22.5%，商品房销售额117,627亿元，同比增长34.8%。

2017年，全国商品房销售面积169,408万平方米，同比增长7.7%，商品房销售额133,701亿元，同比增长13.7%。

2018年，商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落6.4个百分点。商品房销售额149,973亿元，增长12.2%，比1-11月份提高0.1个百分点，比上年回落1.5个百分点。

2019 年全国商品房销售面积 171558 万平方米，同比下降 0.1%；商品房销售额 159725 亿元，同比增长 6.5%。

2020 年，商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增长 2.60%。其中，住宅销售面积 15.49 亿平方米（占 87.96%），同比增长 3.20%，增速较 2019 年增长 1.70 个百分点。2020 年，商品房销售金额为 17.36 万亿元，同比增长 8.60%，增速较 2019 年增长 2.20 个百分点。其中，住宅销售金额 15.46 万亿元，同比增长 10.80%，增速较 2019 年增长 0.50 个百分点。

## 2、行业政策

随着国民经济持续快速和城镇化进程的加速，我国商品住宅价格在过去十多年迅速攀升，已经成为影响经济健康发展和民生福祉的重要因素。国家多次通过调控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地1年以上纳税证明的，商业银行对其停发贷款；明确10年底完成建设300万套保障性住房的目标。
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付比例调整到30%及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付比例不低于60%；贷款利率不低于基准利率的1.1倍；对已有1套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购1套住房；对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。
2013/02/20	国五条	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的20%计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套，新开工630万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

2017/2/21	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	明确了二十个改革发展的重点：优化资质资格管理；完善招标投标制度；加快推行工程总承包；培育全过程工程咨询；严格落实工程质量责任；加强安全生产管理；全面提高监管水平；建立统一开放市场；加强承包履约管理；规范工程价款结算；加快培养建筑人才；改革建筑用工制度；保护工人合法权益；推广智能和装配式建筑；提升建筑设计水平；加强技术研发应用；完善工程建设标准；加强中外标准衔接；提高对外承包能力；加大政策扶持力度。
2017/3	《2017年两会政府工作报告》	因城施策去库存，坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制；加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。
2017/5	《关于进一步做好棚户区改造公做有关问题的通知》	国务院常务会议确立三年棚改任务目标，从2018年到2020年再改造各类棚户区1500万套，在商品住房库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例，同时明确加大中央财政补助和金融、用地等支持。
2018/3/10	《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》	要求节余指标跨省域调剂涉及调整规划耕地保有量、建设用地规模的，要及时做好台账管理，并在新一轮土地利用总体规划编制时统筹解决。要建立节余指标调剂监管平台，拆旧复垦安置方案和建新方案应实时备案，做到上图入库、数量真实、质量可靠，确保拆旧复垦安置和建新精准落地。
2019/7/16	《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场指导意见》	充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，以建立城乡统一的建设用地市场为方向，以促进土地要素流通顺畅为重点，以提高存量土地资源效率为目的，以不动产统一登记为基础，与国土空间规划及相关产业规划相衔接，着力完善土地二级市场规则，健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为完善社会主义市场经济体制、推动经济高质量发展提供用地保障。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以40平方米为主；继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息系统联网	住建部启动的全国40个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该40个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。
2014/09/30	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》：对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

2015/3/30	人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套住房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。
2015/9/1	住建部、财政部、人民银行	二套房公积金贷款首付比例降低至20%。
2016/2/2	人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2016/2/17	人民银行、住建部、财政部	《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》：职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，目前为1.50%。
2016/2/19	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》：非普通住宅购买首套房契税比例为1.5%，二套房为2%；2年以上非普通住宅营业税统一减免；北上广深对于首套房购买非普通住宅契税由3%调降至1.5%。
2017/4/6	住建部、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》：对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017/7/10	财政部、国家税务总局	《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》：对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。
2017/7/18	住建部、发改委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》：要继续深化城镇住房制度改革，建立租购并举的住房制度，并将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆12个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。
2017/8	国土资源部、住建部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
2017/8	全国土地利用管理工作会议	大力实施节约集约用地，以盘活利用“批而未供土地、闲置土地、城镇低效用地”为主攻方向，推动节约集约用地向纵深发展。
2017/10	中央办公厅“十九大报告”	中共十九大报告提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”让全体人民住有所居，培养和发展住房租赁市场。
2017/12	中央经济工作会议	要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
2018/4	证监会、住建部	证监会、住建部联合印发《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》。《通知》明确提出，将重点支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，推动多类型具有债权性质的资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金（REITs）。该《通知》有助于盘活住房租赁存量资产、加快资金回收、提高资金使用效率，引导社会资金参与住房租赁市场建设；有利于降低住房租赁企业的

		杠杆率，服务行业供给侧结构性改革，促进形成金融和房地产的良性循环；丰富资本市场产品供给，提供中等风险、中等收益的投资品种，满足投资者多元化投资需求。
2018/5	住建部	坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松；住建部约谈12个城市；辽宁丹东、贵阳限售政策。
2019/8	中国人民银行	借款人申请商业性个人住房贷款时，可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期。重定价周期最短为1年。利率重定价日，定价基准调整为最近一个月相应期限的贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确；首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点；人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，指导各省级市场利率定价自律机制，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。
2019/12	中国人民银行	存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR，除商业性个人住房贷款外，加点数值由借贷双方协商确定；金融机构与客户协商定价基准转换条款时，可重新约定重定价周期和重定价日，其中商业性个人住房贷款重新约定的重定价周期最短为一年。
2020/2	央行	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“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行
2020/5	央行	央行发布《2020年第一季度中国货币政策执行报告》，稳健的货币政策要更灵活适度，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
2020/5	政府工作报告	深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群带动作用，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展
2020/7	房地产座谈会	坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展
2021/3	政府工作报告	强调保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难

### 3、全国房地产行业形势

#### （1）房地产开发投资情况

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

2015年，全国房地产开发投资9.6万亿元，同比增长1.1%；全国房屋新开工面积15.45亿平方米，同比下降13.98%。投资增速及房屋新开工面积均呈现下降趋势。

2016 年，全国房地产开发投资 10.26 万亿元，同比增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），全国房屋新开工面积为 16.70 亿平方米，同比增长 8.1%。投资增速和房屋新开工面积均有所上升。

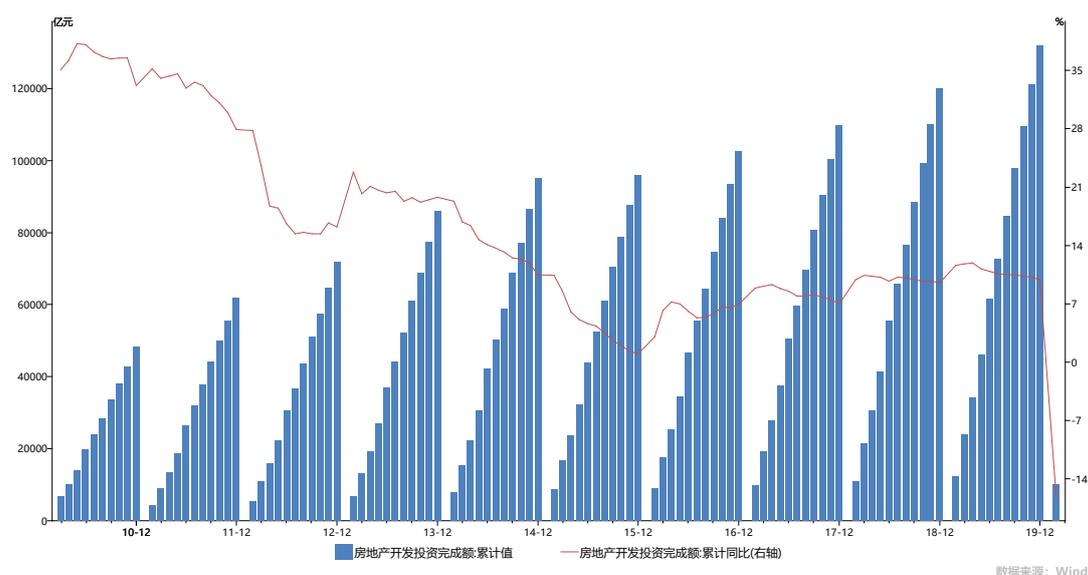
2017 年，全国房地产开发投资 10.98 万亿元，名义同比增长 7.0%，全国房屋新开工面积 17.87 亿平方米，同比增长 7.0%。与 2016 年相比，投资增速略有下降，房屋新开工面积有所上升。

2018 年，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。

2019 年，全国房地产开发投资 132194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比 1—11 月份回落 0.3 个百分点，比上年加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97071 亿元，增长 13.9%，增速比 1—11 月份回落 0.5 个百分点，比上年加快 0.5 个百分点。

2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。

房地产开发投资月度投资完成额及累计同比增速情况



数据来源：Wind

## （2）房屋销售情况

2013 年，全国商品房销售面积为 130,550 万平方米，同比增长 17.29%，商品房销售额累计为 8.1 万亿元，同比增长 26.61%。期内国家新出台了新国五条，诱发了成交量的飙升，商品房销售面积增速也回升至 2009 年以来的高点。2014 年，商品房销售面积为 120,649 万平方米，比上年下降 7.6%。其中，住宅销售面积下降 9.1%，办公楼销售面积下降 13.4%，商业营业用房销售面积增长 7.2%。商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%。其中，住宅销售额下降 7.8%，办公楼销售额下降 21.4%，商业营业用房销售额增长 7.6%。

2015 年，商品房销售面积为 128,495 万平方米，同比增长 6.5%。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。商品房销售额 87,281 亿元，增长 14.4%，增速回落 1.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。

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

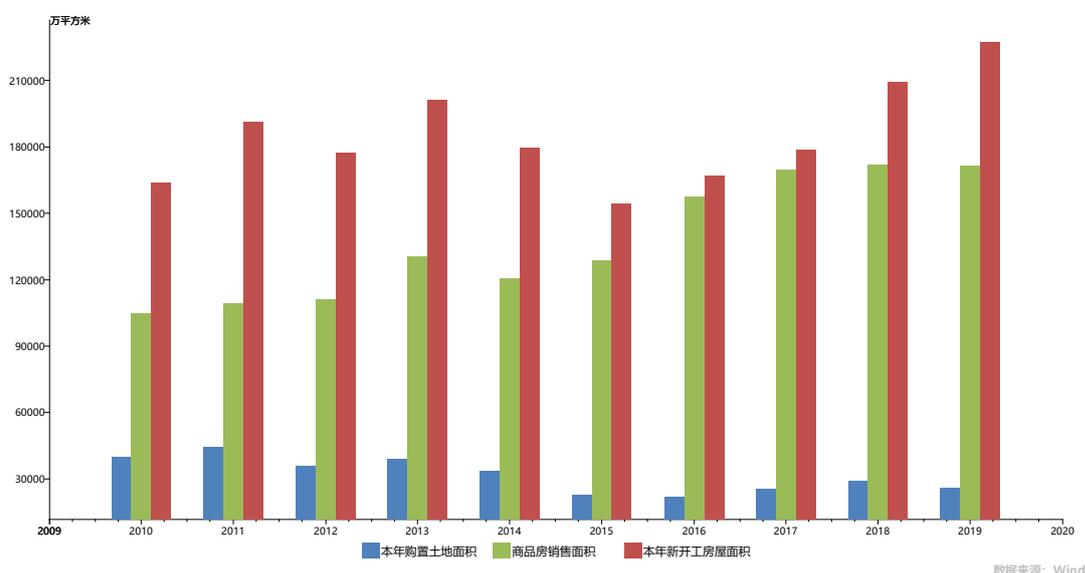
2017 年，商品房销售面积为 169,408 万平方米，同比增长 7.7%。其中，住房销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 1.3%；其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%；其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2010-2019 年全国商品房销售/开发情况



数据来源: Wind

#### 4、行业竞争格局

从 2003 年至今，房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

#### 2020年发布中国房地产企业500强前十名

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大地产集团有限公司	6	保利发展控股集团股份有限公司
2	碧桂园控股有限公司	7	龙湖集团控股有限公司
3	万科企业股份有限公司	8	新城控股集团股份有限公司
4	融创中国控股有限公司	9	华润置地有限公司
5	中海企业发展集团有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：（1）研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；（2）资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；（3）融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；（4）土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；（5）品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；（6）业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

凭借各方面的竞争优势，大型房地产企业以超越行业平均增速的水平增长；而中小公司则由于综合竞争实力较弱，所面临的生存和发展压力增大，生存空间被日益压缩。中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，出现了明显的强者恒强的局面，行业洗牌加速。

## 5、房地产行业发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自 1982 年至 2019 年，中国城市化率由 20% 迅速跃升至 60.60%；而与发达国家 80% 以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。据历史数据平均估计，中国城市化率每年增加一个百分点，预计会带动 1,000 多万农村人口向城市迁移，进而带来大量新增的住房需求。

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。目前我国人均 GDP 已经超过 8,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行

业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势；在 2020 年疫情影响之下，从保就业以及加快经济恢复角度看待基建政策与扩张空间，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

### （三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

#### 1、主要竞争状况

##### （1）发行人所处行业地位

公司是深圳知名的综合性房地产开发商与商业物业运营商，2012 年被中国指数研究院评为深圳房地产市场第六名，并在 2014 年被深圳市房地产协会评为深圳房地产开发十强企业第六名。公司子公司深圳市绿景房地产开发有限公司 2016 年被深圳市房地产协会评为深圳房地产开发企业第八名，2017 年被评为第七名，2019 年被深圳市房地产协会评为深圳市房地产开发行业综合实力十强、深圳地产资信十强。

公司运营所在地区以及中国整体的商业与住宅物业市场竞争日益激烈且高度分散。尽管竞争程度激烈，公司凭借其房地产开发与城市更新方面的丰富经验及声誉、审慎项目规划以及优质物业产品及服务展示了其对市场变动及竞争的应

对能力。此外，鉴于公司的品牌认知度及高效的执行能力，公司可继续应对中国物业市场的挑战。

公司也在高度分散的商务酒店行业面对竞争，酒店行业最重要的竞争因素包括品牌名称、房价、可用商务及休闲设施及服务质量等，公司目前运营的酒店由锦江国际酒店管理有限公司负责运营和管理。部分竞争对手可能具备较大知名度、更多经验以及资源，然而，从公司目前绿景锦江酒店所提供的优质产品与服务以及优良的客户口碑来看，公司酒店业务有一定的市场竞争力。

## （2）发行人的竞争优势

### ①区位优势

公司专注于珠江三角洲地区核心城市（尤其是深圳）优质地段的房地产项目，这些地区具有强劲的经济和物业市场增长潜力。公司已在深圳建立稳固的市场地位并逐步扩展至珠三角其他具有巨大发展潜力的房地产市场。公司的发展战略包括“深耕核心城市、聚焦城市核心”以及“立足深圳、聚焦珠三角、择机推向全国化”。

目前，中国房地产市场呈现进一步的地区差异分化态势。经济发展水平较高的地区和超级城市群，例如珠江三角洲地区与长江三角洲地区，其核心城市的房地产市场未来发展潜力依然巨大。珠江三角洲地区是中国最具经济活力的城市群，而深圳则是中国经济最具活力的一线城市之一。

公司在珠江三角洲地区（尤其是深圳）的房地产开发和经营业绩斐然。报告期末公司共拥有 4 个主要在售房地产项目，总建筑面积约 1,279,201 平方米，剩余可售面积约为 727,343 平方米。公司的绝大多数项目均位于深圳核心区域的优质地段，包括成熟区域（如福田区）及新热点区域（如龙华中心区），具有人口密集、邻近办公聚集区、地铁交汇、一流学区等特征。项目优越的地理位置使其价值、推广程度及投资潜力得到增强。作为深圳及珠江三角洲地区房地产市场的早期参与者之一，公司对当地市场、客户偏好、法规要求及城市规划趋势均有十分深刻的了解，并与当地建筑商建立了成熟稳定的合作关系，更有利于维护公司已建立的市场地位。

### ②品牌优势

公司成功运营以“佐岭”和“NEO”为品牌代表的商业地产系列，公司的佐岭中心和 NEO 都市商务综合体不但大幅提升了公司的品牌知名度和客户忠诚度，而且还为公司带来稳定的收入，更重要的是“佐岭”和“NEO”具有高度的可复制性。

公司以“佐岭”品牌发展了小区型生活时尚及购物中心模式，有机融合了住宅物业与商业配套，满足了小区及小区周边居民购物、娱乐、社交、保健、教育等多方面需求。通过佐岭中心与公司所开发的住宅及商务项目及其开发项目与周边小区的有机结合，大大提高了其物业的定位和整体综合价值，助力城市小区居民提升生活质量，从而增加顾客粘性。公司的香颂佐岭中心在 2013 年获观点地产新媒体评选为最佳社区商业项目，并获得中购联中国购物中心 2013 年度社区购物中心大奖。“佐岭”凭借品牌形象和市场定位，吸引了大量租户入驻，公司就佐岭中心与华润万家、屈臣氏、麦当劳、百胜餐饮、星巴克、迪卡侬、大地影院、杨梅红艺术教育、中航健身会、永旺幻想儿童游乐等知名品牌建立了良好的合作关系。公司已建立成熟的租户数据库，为未来业务的系列化及规模化打下了良好的基础。

“NEO”品牌旗下的 NEO 都市商务综合体被评为深圳市十大地标建筑之一，是公司另一大成功商业物业典范。NEO 都市商务综合体的占地面积为 19,295.00 平方米，包括三大楼宇，即 A 座（提供甲级办公室空间的摩天大厦）以及 B 座及 C 座（提供办公室、零售及住宅空间）。B 座和 C 座于 2011 年开始投入营运，A 座于 2012 年开始投入营运。公司拥有很大部分 A 座以及 B 座与 C 座的全部商铺空间，多家财富全球 500 强公司的办事处及分支机构已入驻 NEO 都市商务综合体。

### ③业务模式优势

公司主要收入来源及利润驱动来自于两个业务板块，即房地产开发与销售业务和租赁业务，这一双轮驱动的业务模式产生多层协同效应。房地产开发与销售业务为公司带来高收入来源，提供公司投资及运营商业地产所需的经营现金流。另外，租赁业务，包括但不限于佐岭中心的运营，为公司的房地产开发和销售业务建立客户忠诚度，并提高了公司整个房地产项目的定位、吸引力和整体投资价值，进而带动房地产开发和销售业务的增长。此外，公司的租赁业务提供稳定的租金收入，使公司得以应对住宅房地产市场的波动。

公司发展的住宅及商务综合体项目，从取地开始，到规划、设计、开发的全过程，紧扣双轮驱动的业务战略。举例而言，绿景香颂花园、公馆一八六六花园、虹湾花园及红树华府一期等项目各自均由精品住宅及佐岭中心组成。通过佐岭中心与住宅物业的有机结合，公司满足了住宅物业居民及租户的需要，同时大幅加强了改物业的市场定位即整体综合价值。

#### ④管理和人才优势

公司拥有一支具有丰富管理经验的房地产开发和房地产资产管理团队，其中的核心成员大部分拥有超过 20 年的房地产行业经验。

公司的管理团队锐意进取、与时俱进，始终站在房地产行业发展的前沿。九十年代中期，公司在高级管理层的带领下，从建筑商成功转型为房地产开发商，并成为率先开展城市更新的公司之一。公司在做强房地产开发与销售业务的同时，进一步拓展了租赁业务，进而跻身深圳知名的综合型房地产开发商之列。展望未来，为响应消费者在数字时代不断转变的生活模式和消费模式，公司一直积极发展佐岭中心的复制及品牌输出策略，倡导形成轻资产运营模式，并扩展房地产售后服务（如 O2O 小区综合服务平台）。自其成立以来，公司已成功把握市场机会进行了多次转型。这反映了公司管理团体具备迅速识别及响应中国房地产市场不断变化趋势的能力、执行能力及有效利用资源的能力。

## 2、经营方针及战略

### （1）深耕核心城市核心地段的房地产市场，并积极拓展海外（香港）房地产业务

中国房地产行业从高速发展时期步入理性成长的增速平稳期，房地产市场呈现地区差异分化态势。经济发展水平较高地区和超级城市群（例如珠江三角洲）核心城市（例如深圳等）的房地产市场未来发展潜力巨大，特别是这些城市的核心地段的房地产需求依然旺盛，产业升级及改善型居住的需求仍然持续增加。公司计划将重点投放于核心区域，发挥公司在城市更新项目的丰富经验和知名声誉，积极参与这些核心城市核心地段的城市更新项目。另外，公司也计划利用海外融资资源在恰当的时机将公司的业务拓展至香港等海外市场。

### （2）践行“深耕核心城市，聚焦城市核心”的“双核战略”

作为专注于城市更新领域的标杆型智慧新城开发运营商，公司践行“双核战略”（核心城市+核心区域）进行项目布局，通过城市更新与少量市场竞争的双向扩张方式锁定低成本的高价值土地资源。由于大湾区新增土地供应有限，特别是在核心区域的土地资源尤其稀缺，公司判断未来城市更新已经成为大湾区优质土地获取的主要来源。2019 年，珠海市本轮城市更新的重点项目——珠海东桥城市更新项目正式花落绿景（中国）。集团丰厚的土地储备可以满足公司稳健扩张与长期发展的需要。

### **（3）落实“聚力湾区大旧改，打造智慧新城区”战略，打造“科技+地产”的生态产能链条**

公司积极响应国家建设大湾区作为国际科技创新中心的规划，于在建及拟建的项目中落实发展战略“聚力湾区大旧改，打造智慧新城区”——与华为技术有限公司为代表的的顶尖科技企业进行战略合作，打造“科技+地产”的生态产能链条；引用物联网、云计算及 5G 技术，缔造互联共用、即时感知、高效便捷的智慧新城。未来，公司将继续利用优质土地资源的优势以及高价值的商业项目，服务大湾区发展战略中“建设充满活力的世界级城市群”的规划，通过战略升级引入“科技+地产”相融合的转型发展模式，以科技赋能地产，在开发运营过程中进行全生命周期智慧化管理，提高建设运营效率，实现降本增效，提升居住、办公、商业产品品质和利润增长空间。

### **（4）采取更为多元化的土地资源获取方式**

公司计划采取更为平衡及多元化的土地资源获取途径，包括：通过公开招标、拍卖或者挂牌出让从政府获取土地资源；通过土地转让协议从私人实体获取土地资源；通过城市更新获得核心地段优质土地资源；以及与其他公司（如合营企业）合作收购土地。多元化获取土地资源的方针将使公司取得更多的优质土地储备。

公司将重点分析相关的政府经济规划及政策，利用公司对消费者喜好、交通与基建系统以及市场动态方面的知识，并通过多种渠道取得有关收购机会的数据，来挑选符合公司发展需要且具备高回报的土地储备。

### **（5）复制“佐岭”业务模式，打造规模化及市场领先的商业物业品牌**

在推进城市更新项目的同时，公司逐步开拓商业物业面积，以“住宅+商业”双轮驱动模式，为公司带来稳定的租金收入和资产增值。公司商业物业主要位于

核心城市的核心区域，2019 年以 NEO 都市商务综合体和佐岭购物中心为代表的商业项目为公司稳健的财务经营带来稳健增长的现金流入。2019 年，东莞绿景佐岭购物中心、绿景红树湾壹号佐岭购物中心相继竣工，预计于 2020 至 2021 年交付运营。随着城市化推进与大湾区的加速发展，核心商业物业的价值增长预计将为本集团带来长足的裨益。

#### （6）着力发展后地产服务事业，为公司产生持续递增收益

公司为其大多数房地产开发项目提供全面物业管理服务，包括保安服务、物业维护、管理配套设施、房屋经纪业务及生活服务线上平台等综合服务。房地产中介业务深圳梅林旗舰店提供新房代理、房屋托管、房屋银行等业务。生活服务线上平台寻常生活 APP 开展空调清洗等业务，获得业主一致好评，在 2019 年同比 2018 年实现 1.19 倍增值。深圳市绿景物业管理有限公司取得物业管理服务 ISO9001:2008 质量体系认证和一级物业管理资质。随着物业管理服务及增值服务的逐渐成熟，未来物业管理公司将会为集团产生持续递增的收益。

#### （7）通过具有竞争力的薪酬机制和培训计划吸引、留住及激励人才

公司未来发展成功与否将取决于其吸引及挽留具有丰富经验且有发展潜质的专业人才的能力。公司致力于建立高度专业化及高效的团队，并锐意推广其价值、战略愿景及文化。公司计划提供具有竞争力的薪酬机制吸引及留住雇员，包括通过推行职工激励计划和福利为雇员提供多项绩效奖励，使得其雇员与公司成为利益共同体。公司计划向其雇员提供系统及全面的培训课程，以确保雇员具有充分知识及专业技能胜任其各自的职能。

### （四）发行人主营业务收入构成及主要产品情况

#### 1、发行人报告期内主营业务收入构成

##### （1）主营业务收入按行业划分

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
商品房销售收入	448,858.49	85.12	584,564.88	87.43	347,780.76	79.95
租金收入	44,885.20	8.51	51,016.37	7.63	51,366.41	11.81
综合服务收入	33,574.72	6.37	33,034.69	4.94	35,868.57	8.25

合计	527,318.41	100.00	668,615.94	100.00	435,015.74	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

## （2）房地产销售收入按区域划分

单位：万元

区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
深圳	241681.01	53.84	457,627.02	78.29	188,785.82	54.28
非深圳地区	207177.48	46.16	126,937.85	21.71	158,994.94	45.72
合计	448858.49	100.00	584,564.88	100.00	347,780.76	100.00

## 2、发行人近三年房地产项目开发情况

项目/口径	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	总口径	总口径	总口径
新开工面积 (平方米)	862,503.00	278,281.00	579,640.00
竣工面积 (平方米)	488,874.00	367,646.00	702,290.00

## 3、发行人近三年经营的房地产项目销售情况

单位：万元，平方米

项目/口径	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	合同销售面积	合同销售金额	合同销售面积	合同销售金额	合同销售面积	合同销售金额
虹湾花园	541.36	2,936.96	264.11	1,508.59	264.11	26,203.92
绿景香颂花园	-	-	124.87	515.97	124.87	-
绿景国际花城 A 区	3,128.75	3,072.62	5,064.63	6,073.05	5,064.63	20,605.66
绿景国际花城 B 区	52,115.95	37,906.47	14,069.35	10,178.96	14,069.35	218,435.34
绿景国际花城 C 区	14,060.97	11,088.78				
绿景国际花城 D 区	84,911.75	51,501.45	138,332.03	86,254.26	138,332.03	-
绿景国际花城 E 区	4,244.32	2,599.20	20,589.03	13,096.39	20,589.03	-
公馆一八六六花园	-	-	365.22	1,193.22	365.22	668.91
城市立方花园	80.18	120.27	575.52	2,126.24	575.52	-
红树华府	2,776.67	24,784.96	54,388.34	446,390.97	54,388.34	-
绿景美景广场	29,539.69	199,123.47	1,130.60	7,714.64	1,130.60	-
绿景喜悦荟商务中心	36,949.77	110,597.02	11986.02	34,519.64	11986.02	-
合计	228,349.41	443,731.18	246,889.72	609,571.90	246,889.72	265,913.83

## 4、发行人土地储备情况（截至 2020 年 12 月末）

单位：平方米

序号	城市	项目名称	项目公司	用地性质	获取时间	项目状态	权益比例 (%)	占地面积	建筑面积	可售面积	剩余可售面积
1	深圳市	绿景红树湾壹号	深圳市龙康弘投资发展有限公司	居住用地、商业服务业设施用地	2014 年	完工	100%	24,424.00	307,747.87	129,011.38	45,842.70
2	深圳市	绿景美景广场项目	深圳市绿景房地产开发有限公司	新型产业用地	2017 年	完工	100%	10,862.00	97,432.49	47,301.99	17,173.66
3	珠海市	绿景喜悦荟项目南区	正兴隆房地产（珠海）有限公司	零售商业用地，其他商服用地，商务金融用地，城镇住宅用地	2019 年	完工	100%	40,202.40	231,884.90	214,715.39	103,853.38
4	化州市	绿景化州国际花城 A 区	化州市绿景房地产开发有限公司	商业、住宅	2012 年	完工	100%	104,651.82	250,456.22	210,245.76	48,745.00
5	化州市	绿景化州国际花城 B 区	化州市绿景房地产开发有限公司	商业、住宅	2012 年	完工	100%	125,713.47	512,101.80	457,825.08	89,415.35
6	化州市	绿景化州国际花城 C 区	化州市绿景房地产开发有限公司	商业、住宅	2012 年	在建	100%	24,640.13	165,606.95	110,033.45	95,972.48
7	化州市	绿景化州国际花城 D 区	化州市绿景房地产开发有限公司	商业、住宅	2012 年	在建	100%	46,402.00	344,910.60	326,678.76	103,627.96
8	化州市	绿景化州国际花城 E 区	化州市绿景房地产开发有限公司	商业、住宅	2012 年	完工	100%	39,902.25	186,233.80	173,512.30	43,698.97
9	珠海市	绿景喜悦荟项目北区	正兴隆房地产（珠海）有限公司	零售商业用地，其他商服用地，商务金融用地，城镇住宅用地	2019 年	在建	100%	22,254.86	213,703.20	176,574.00	176,574.00
10	珠海市	黎光项目	深圳市绿景房地产开发有限公司	住宅	2010 年	拟建	100%	85,987.30	382,139.00	274,999.00	274,999.00
11	化州市	绿景国际花城（拟	化州市绿景房地产开发有限公司	商业、住宅	2012 年	拟建	100%	559,829.18	1,075,376.00	-	-

		建部分)									
12	深圳市	绿景红树湾壹号二期	深圳市龙康弘投资发展有限公司	住宅	2014 年	拟建	100%	22,035.00	139,666.00	13,951.00	13,951.00

\*注:

①绿景东桥项目、黎光项目、红树湾壹号二期为旧改项目，东桥项目已经确定珠海市绿景东桥投资有限公司为实施主体，黎光项目所涉及的集体用地、黎光土地整备利益统筹留用地及股份合作公司所有的非农建设用地指标于 2020 年 1 月已成交确认深圳市绿景房地产开发有限公司为合作主体，红树湾壹号二期已取得政府专项规划批复。

②绿景国际花城项目开发进度目前尚未确定，总可售面积和剩余可售面积需要后续根据开发进度确定。因此，总可售面积和剩余可售面积的合计数中不包括绿景国际花城待开发的其它地块。

### 5、发行人最近一年经营情况及市场状况

发行人房地产业务分布于深圳、化州和珠海 3 个区域，其中深圳和珠海为发行人 2020 年合同销售金额较多的 2 个区域。

#### 2020 年度各区域销售情况

地区	合约销售面积（平方米）	合约销售金额（万元）
化州	158,461.74	106,168.51
深圳	32,937.90	226,965.65
珠海	36,949.77	110,597.02
总计	228,349.41	443,731.18

根据公司 2020 年区域销售情况，公司选取主要区域中，公司项目较为集中的重点城市，对其市场供求、价格变动和成交情况进行简要分析，根据公司销售金额选取的重点城市为深圳。

#### 1) 深圳市房地产市场状况

2019 年，深圳市共计推出商品住宅 437.77 万平方米/43,376 套，供应面积同比增长 15.1%，供应量已恢复至 2016 年水平。深圳市 2019 年全年商品住宅成交 369.86 万平方米/37,484 套，成交面积同比增长 26.48%，成交规模创近三年新高。成交均价 57,101 元/平方米，在严格限价政策下，同比仍上涨 2.45%。

2019 年全年深圳新房住宅预售面积 453.46 万平方米，同比增加 16.6%，预售套数 45,686 套，同比增加 17.3%。

2019 年度，发行人深圳地区销售金额 459,449.62 万元，销售面积 56,848.66 平方米，销售均价为 7.68 万/平方米，发行人在深圳区域有较强的销售能力。

## 2) 化州市房地产市场状况

2019 全年化州市共有 26 宗土地供应,其中商住用地共 6 宗、工业用地 3 宗、科教用地（教育用地）13 宗、医疗用地 3 宗、纯商业用地（加油加气站）1 宗。

成交地块 22 宗,其中商住用地 3 宗、工业用地 3 宗、科教用地（教育用地）13 宗、医疗卫生用地 3 宗。总成交地块面积 53 万平方米,总成交建筑面积 86 万平方米,成交总价 4.79 亿元。

2019 年,化州房地产市场推出商品房 23,082 套,其中住宅 17,099 套,成交 13,036 套,剩余存量 4,063 套,去化率约为 76.24%。

2019 年度,发行人化州地区销售金额 115,602.65 万元,销售面积 178,055.04 平方米,销售均价为 6,492.52 元/平方米,发行人在化州区域有较强的销售能力。

### （五）主要产品情况或服务上下游产业链情况及经营资质情况

目前发行人的主营业务包括商品房销售、租赁以及物业管理、酒店等综合服务业务。发行人所处的房地产行业是我国国民经济的重要组成部分,上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业;下游产业有装饰、装修业、电气家具业、旅游、园林业、运输业、商业等行业。

#### 1、发行人供应商情况

发行人供应商主要为建筑公司或设备供应商,2018 年、2019 年及 2020 年前五大供应商合计采购金额分别为 113,334.98 万元、311,004.75 万元和 154,559.61,占当年总采购额比例分别为 60.74%、66.80%和 69.84%。

#### 2、发行人客户情况

发行人主要客户为个人购房者。

#### 3、发行人及其控股子公司拥有的房地产开发资质情况

截至募集说明书签署之日,发行人拥有《房地产开发企业资质证书》贰级资质,其合并范围内存在正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书,具备相应的房地产开发资质。

## 十、发行人法人治理结构及合规、经营管控情况

### （一）发行人法人治理结构

发行人已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，设立了包括董事会、监事和经营管理层；董事会下设提名委员会、执行委员会、薪酬委员会、审计委员会。同时，发行人根据业务需要设置了审计监察中心、总裁办公室、人力资源中心、战略运营中心、法律事务中心、财务管理中心、资本运营中心、投资拓展中心、成本管理中心、品牌营销中心、工程管理中心、规划设计中心、城市更新管理中心、项目事务中心等部门，各部门在开展业务时既保持相互独立性又保持顺畅的协作关系。公司运行情况如下：

## 1、董事会

根据《公司章程》，公司董事会是公司最高权力机构，决定公司的一切重大事项，并向投资者负责。董事会由四名成员组成，其中董事长 1 人、董事长及董事由投资者委派及撤换，董事和董事长每届任期 3 年，经继续委派可以连任，董事人选的更换，应书面通知董事会。董事会对投资者负责，行使下列职权：

- （1）制定和修改组织机构表和人事计划；
- （2）任免总经理、副总经理、总工程师、总会计师、审计师和其他高级人员、并决定他们的权利、义务和薪酬；
- （3）制定公司的总方针、发展规划、生产经营方案和筹建（基建）实施计划，审批总经理或管理部门提出的重要报告；
- （4）修订公司章程；
- （5）审查经营状况，批准年度财务预算和决算（包括资产负债表和损益计划书等）；
- （6）提取储备基金、职工奖励及福利基金；
- （7）决定年度利润分配方案和亏损弥补办法；
- （8）通过公司的劳动合同及各项重要规章制度；
- （9）决定公司资本增加、转让、分立、合并、延期、停业、中止和解散；
- （10）负责公司中止或期满的清算工作；
- （11）其他应由董事会决定的重大事宜。

## 2、监事

发行人设一名监事，由投资者委派及撤换。发行人监事依照法律规定的职责、权限对发行人运行状况实施监督，依法维护发行人和投资者的合法权益，对投资者负责并报告工作。监事的任期每届为三年，任期届满委派可以连任。

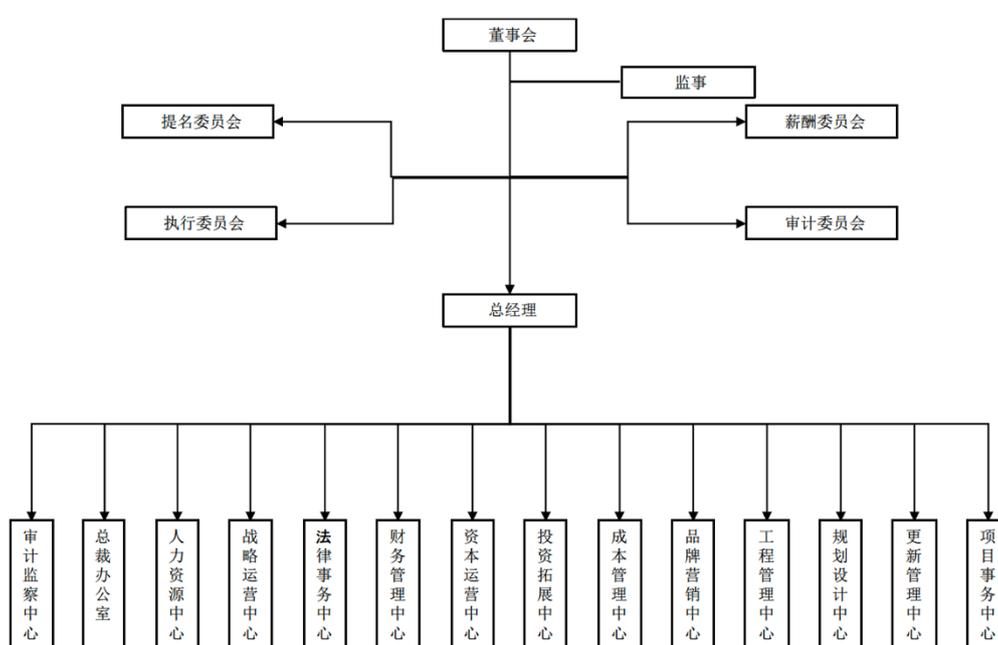
### 3、高级管理人员

根据《公司章程》，公司设总经理 1 名，副总经理 1 名，副总经理协助总经理工作，总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 负责执行董事会的各项决议；
- (2) 组织和领导公司的日常生产建设和经营管理；
- (3) 在董事会授权范围内，对外代表公司处理公司日常筹建业务和生产经营业务。对内任免下属人员；
- (4) 行使董事会授予的其它职权。

#### (二) 发行人组织架构及独立经营情况

根据发行人法人治理结构和公司章程规定，在结合实际情况的基础上，公司设置了相关的业务管理部门，公司的组织架构如下图所示：



公司自成立以来，按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。截至募集说明书签署日，公司拥有完整的组织机构和业务操作团队，负责本公司的整体经营，财务核算独立，各项资产权属明确清晰。

### （三）发行人执行国务院房地产调控政策规定及合法合规情况

#### 1、发行人执行国务院房地产调控政策规定情况

##### （1）发行人不存在炒地行为

依据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）第六条、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）第（八）条、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）第五条的相关规定，本公司对报告期内（2018年1月1日至2021年3月31日）（以下简称“核查期内”）的房地产业务是否存在炒地行为进行了专项自查。

经自查，本公司及合并范围内子公司于核查期内房地产业务不存在炒地行为，不存在因炒地行为而被国土资源部门处罚的情形，亦不存在因炒地行为正在被（立案）调查的情况。

##### （2）发行人不存在闲置土地行为

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）以及《监管政策》的相关规定，本公司对核查期内的房地产业务是否存在闲置土地行为进行了专项自查。

经自查，本公司及合并范围内子公司于核查期内房地产业务不存在闲置土地行为，不存在因闲置土地行为而被国土资源部门处罚的情形，亦不存在因闲置土地行为正在被（立案）调查的情况。

##### （3）发行人不存在哄抬房价、捂盘惜售行为

根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）的相关规定，本公司对核查期内的房地产业务是否存在哄抬房价、捂盘惜售行为进行了专项自查。

经自查，本公司及合并范围内子公司在商品房项目销售中，均按照有关房屋管理部门要求，安装了与有关部门联网的电子销售系统，并在电子销售系统中按照有关部门审批的价格和时间进行销售，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为而被有关房屋管理部门处罚的情形，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被（立案）调查的情况。

综上所述，本公司及合并范围内子公司在核查期内的房地产开发项目不存在炒地、土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为。

## 2、发行人合法合规情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为，亦不存在因重大违法违规行为而受到重大处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

### （四）发行人内部管理制度的建立与运行情况

#### （一）内部管理制度的建立

为了加强内部管理，发行人建立健全了一系列的内部控制制度，涵盖了其中包括项目管理、财务管理、资金管理、重大投资、内部审计等各个公司经营管理层面，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

#### （二）内部管理制度的运行情况

为有效地实行该制度，公司已制订了一套全面的管理规范、流程及指引，详细列明了各项内部控制标准、职责分工、批准程序及问责条款。发行人定期进行内部评估及培训以确保公司员工充分知悉有关制度。公司各相关部门负责进行日常内部控制和企业管理制度，同时公司审计监察中心负责监督有关制度的执行。

#### 1、项目管理制度

为确保发行人各项目子公司工程项目开发过程处于受控状态，使项目质量、进度、成本及资源得到最合理的控制，发行人制定了包括项目投资管理、设计管理、现场施工、工程竣工、结算、招投标、项目销售、危机管理等一系列管理规范。发行人投资拓展中心负责制定项目执行计划；规划设计中心负责对项目工程进行设计以及相应的修改和变更；项目事务中心负责项目报批报建工作；工程管

理中心负责具体项目的现场实施工作并组织招标采购工作；成本管理中心负责对项目工程的成本控制；品牌营销中心负责项目的营销策划和销售管理及售后管理工作。

## 2、财务管理制度

为加强财务会计工作的管理和监督，规范公司财务管理，建立健全财务会计人员的激励和约束机制，发行人根据《公司法》和《中华人民共和国会计法》等法律法规的要求，制定了《财务核算工作指引》、《会计账务与报告编制工作指引》、《全面预算编制工作指引》等财务管理制度。公司财务管理中心具体负责组织、管理、协调公司的会计核算和预算管理工作。

## 3、资金管理与重大投资制度

为加强资金管理，规范资金运作，提高资金使用效益，确保资金支付安全，结合了发行人实际情况，发行人制定了《资金管理制度》、《融资及担保管理制度》、《投资拓展管理制度》等。资本运营中心负责统筹公司的资金和流动性管理，编制公司月度和年度资金计划，监督公司及下属公司开立和撤销银行账户的情况，安排公司的外部融资活动，保障发行人整体资金回笼与融资计划的稳定运行。投资拓展中心负责发行重大投资的管理及控制，就每项重大投资而言，由投资拓展中心成立专门小组编制可行性研究报告，与相关职能部门共同推进尽职调查，提请决策委员会进行评审，形成结论并报公司董事局主席审批。

## 4、内部审计工作管理规程

为规范其内部审计工作，明确工作流程，提高内部审计质量，发行人结合公司实际，制定了《内部审计管理制度》，审计监察中心独立开展各项内部审计工作，监督公司内部各项管理制度的有效执行。

总体来看，发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

# 十一、发行人关联交易情况

## （一）关联方与关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、本公司实际控制人情况

本公司实际控制人为黄康境先生。

2、本公司的股东情况

截至募集说明书签署日，公司股东情况如下表所示：

单位：万港币

股东名称	认缴金额	实缴金额	股权占比 (%)	股东性质
绿景控股有限公司	4,000	4,000	100.00	台港澳法人
<b>合计</b>	<b>4,000</b>	<b>4,000</b>	<b>100.00</b>	

本公司的控股股东为绿景（中国）地产投资有限公司。

3、本公司的子公司情况

详见本节中“六、（一）发行人在子公司中的权益”部分。

4、本公司的合营和联营企业情况

详见本节中“六、（二）发行人在重要合营或联营企业中的权益”部分。

5、其他关联方情况

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司其他关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
黄康境先生	实际控制人
黄敬舒女士	本公司之法定代表人
何亚兴女士	与实际控制人为同一家庭成员
绿景（中国）地产投资有限公司	本公司之母公司之间接股东
兴富（中国）有限公司	最终受同一股东控制
香港佳田国际贸易发展有限公司	最终受同一股东控制
深圳溢佳实业发展有限公司	最终受同一股东控制
吴江新泽地产有限公司	最终受同一股东控制
崇亞投資(香港)有限公司	最终受同一股东控制
苏州新兴地产有限公司	最终受同一股东控制
合力置业有限公司	最终受同一股东控制
景悦房地产投资（苏州）有限公司	最终受同一股东控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
珠海凯威置业有限公司	最终受同一股东控制
深圳市赋安安全系统有限公司	双方实际控制人为同一家庭成员
深圳绿景企业集团有限公司	双方实际控制人为同一家庭成员
深圳市绿晟投资发展有限公司	双方实际控制人为同一家庭成员
深圳市绿景企业管理集团有限公司	最终受同一股东控制
深圳市绿景天盛实业有限公司	最终受同一股东控制
珠海绿景房地产开发有限公司	最终受同一股东控制
深圳市興富創前海控股有限公司	最终受同一股东控制
富荣创(深圳)科技有限公司	最终受同一股东控制
苏州锦华苑资产经营有限公司	最终受同一股东控制
苏州新绣地产有限公司	最终受同一股东控制
珠海绿景物业管理有限公司	最终受同一股东控制
WORLD MARGIN LIMITED	最终受同一股东控制

## （二）关联方交易

### 1、关联交易具体内容

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
深圳市赋安安全系统有限公司	提供服务收入	18.31	39.45	89.23
苏州新兴地产有限公司	提供服务收入	183.59	305.48	315.55
深圳市绿景天盛实业有限公司	提供服务收入	2,059.87	240.29	51.69

### 2、关联方应收应付款期末余额

#### （1）应收项目-其他应收款及长期应收款

单位：万元

科目	公司名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应收款	绿景控股有限公司	300.00	300.00	300.00
	兴富（中国）有限公司	-	-	2,493.31
	香港佳田国际贸易发展有限公司	-	-	817.88
	深圳市绿景企业管理集团有限公司	66,945.25	69,571.83	48,287.23
	深圳绿景企业集团有限公司	65,893.88	50,882.28	-
	苏州新兴地产有限公司	0.19	-	18,000.00
	吴江新泽地产有限公司	-	4,000.00	4,000.00
	深圳溢佳实业发展有限公司	-	-	102.16
	合力置业有限公司	5,700.00	5,700.00	-
	深圳市绿景天盛实业有限公司	1,681.79	-	-
	珠海凯威置业有限公司	600.00	-	-
	珠海绿景房地产开发有限公司	400.00	-	-
	珠海市绿景东桥投资有限公司	89,644.57	-	-
长期应收款	深圳市安元实业发展有限公司	52,237.08	52,237.08	52,199.78

## （2）应付项目-应付账款及其他应付款

单位：万元

科目	公司名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付股利	绿景控股有限公司	4,521.71	4,521.71	4,521.71
应付账款	深圳市赋安安全系统有限公司	-	-	28.54
其他应付款	绿景（中国）地产投资有限公司	89.32	94.32	94.32
	绿景控股有限公司	82.55	82.55	3,393.74
	苏州新兴地产有限公司	21,700.00	3,257.76	323.71
	深圳市赋安安全系统有限公司	7.23	7.23	-
	深圳溢佳实业发展有限公司	4,680.00	4,680.00	4,680.00
	苏州新绣地产有限公司	7,000.00	-	-
	珠海绿景物业管理有限公司	123.76	-	-
	富荣创(深圳)科技有限公司	10.00	-	-
	深圳市绿晟投资发展有限公司	50,145.25	-	-
	深圳市興富創前海控股有限公司	10.00	-	-
	苏州锦华苑资产经营有限公司	3,000.00	-	-

## （三）关联交易决策

发行人与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。发行人与关联企业之间的关联交易，遵照公平、公正的市场原则。发行人同关联方之间提供商品劳务服务的价格，通过招标方式确定。

## 十二、发行人关联方担保情况

### （一）发行人资金违规占用情况

发行人在报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

### （二）发行人对关联方的担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人为关联方提供担保的情况如下表所示：

单位：万元

项目	担保余额
同一控制下关联公司	48,262.00
母公司之股东	138,000.00 及 USD7,817.66
合计	186,262.00 及 USD7,817.66

被担保方主要情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册资本/ 法定资本	主营业务	关联关系	担保金额
1	崇亚投资（香港）有限公司	HKD10,000.00	投资控股	最终受同一股东控制	2,100.00
2	绿景（中国）地产投资有限公司	HKD36,600.00	投资控股	母公司之股东	138,000.00 及 USD7,817.66
3	景悦房地产投资（苏州）有限公司	5,000.00	房地产投资、工程项目投资；房地产开发经营；实业投资；招商代理服务、房地产营销策划服务、物业管理	最终受同一股东控制	25,000.00
4	深圳溢佳实业发展有限公司	4,500.00	从事自有物业管理；货物及技术进出口（不含分销、国家专营专控商品）；生产经营 LED 灯具、灯条、LED 显示屏；从事 LED 产品的技术开发	最终受同一股东控制	4,862.00
5	WORLD MARGIN LIMITED			最终受同一股东控制	4,300.00
6	苏州新兴地产有限公司	1,500 万 USD	从事苏州吴中经济开发区苏地 2007-G-22	最终受同一股东控制	12,000.00

			号地块的商业和办公用房的建造、销售、租赁（国家限制类、禁止类除外）；物业管理。		
--	--	--	---	--	--

### 十三、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

公司将按照中国证监会和深圳证券交易所的信息披露要求，组织公司债存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，资本运营中心负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的工作，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

## 第四节 财务会计信息

本节的财务数据及相关分析反映了本公司最近三年的财务状况、经营成果和现金流量。

本公司 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对截至 2018 年 12 月 31 日的会计年度财务报告进行了审计，并出具了瑞华审字【2019】48360010 号标准无保留意见的审计报告；聘请容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对截至 2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的 2 个会计年度财务报告进行了审计，并出具了容诚审字【2020】518Z0173 号和容诚审字【2021】518Z0375 号标准无保留意见的审计报告。本公司 2021 年 1-3 月财务数据来源于本公司未经审计的 2021 年 1-3 月的合并及母公司财务报表。

### 一、会计政策变更情况

公司 2018 年度根据财政部于 2017 年 3 月 31 日颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号），于 2017 年 7 月 5 日发布的《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）以及于 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）进行了会计政策变更和财务报表格式修订。

公司 2019 年度根据财政部于 2019 年 4 月 30 日发布的《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）和于 2018 年 12 月 7 日发布的《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会【2018】35 号）进行了会计政策变更。

除非经特别说明，募集说明书中引用的 2018 年度的财务会计数据摘自经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2018 年末的财务报告，2019 年度和 2020 年度的财务会计数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截

至 2019 年末和 2020 年末的财务报告。

本章节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

## 二、发行人财务报表

（一）合并资产负债表、利润表、现金流量表如下：

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	683,251.57	787,835.45	715,399.35	712,522.22
应收账款	1,619.91	1,763.82	1,226.72	1,191.34
预付款项	98,715.32	89,479.32	91,265.31	28,213.04
其他应收款	394,919.84	252,249.88	158,803.18	86,981.72
存货	632,786.71	641,064.59	873,187.09	718,072.82
其他流动资产	35,544.50	32,313.12	16,961.83	7,697.69
<b>流动资产合计</b>	<b>1,846,837.85</b>	<b>1,804,706.18</b>	<b>1,856,843.48</b>	<b>1,554,678.83</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	5,000.00	-	-	-
长期应收款	52,237.08	52,237.08	52,237.08	52,199.78
长期股权投资	23,041.92	23,041.92	605.75	609.45
其他权益工具投资	44,704.15	44,704.15	54,112.55	49,081.58
投资性房地产	1,287,100.30	1,287,100.30	1,234,180.00	1,192,219.30
固定资产	44,410.36	44,956.89	47,428.47	49,660.09
在建工程	23.83	23.83	267.35	108.69
使用权资产	8,743.99	9,232.69	11,254.92	-
无形资产	102.86	119.17	181.26	263.42
长期待摊费用	752.48	725.09	899.68	1,357.03
递延所得税资产	47,896.84	47,878.72	59,598.11	36,088.15
其他非流动资产	2,396.81	2,009.34	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,516,410.62</b>	<b>1,512,029.20</b>	<b>1,460,765.17</b>	<b>1,381,587.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,363,248.48</b>	<b>3,316,735.38</b>	<b>3,317,608.65</b>	<b>2,936,266.32</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	22,000.00	4,508.25	1,000.00	19,200.00
应付票据及应付账款	92,212.82	104,408.97	103,834.97	108,252.25
预收款项	842.54	428.10	495.59	362.34

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合同负债	152,846.17	126,537.28	161,521.81	145,527.56
应付职工薪酬	1,991.18	8,066.19	6,471.45	4,676.75
应交税费	265,669.91	267,081.11	244,577.91	154,816.88
其他应付款	125,645.04	127,099.92	128,399.09	123,430.99
一年内到期的非流动负债	399,030.84	503,258.23	305,573.13	182,958.74
其他流动负债	10,626.14	9,588.96	12,116.97	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,070,864.62</b>	<b>1,150,977.01</b>	<b>963,990.92</b>	<b>739,225.50</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	750,588.15	641,518.57	736,014.35	713,287.49
应付债券	-	-	215,706.73	259,191.67
租赁负债	8,215.56	9,005.84	10,435.91	-
递延所得税负债	260,828.70	259,161.83	250,341.02	247,097.93
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,019,632.41</b>	<b>909,686.24</b>	<b>1,212,498.01</b>	<b>1,219,577.09</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,090,497.03</b>	<b>2,060,663.25</b>	<b>2,176,488.93</b>	<b>1,958,802.60</b>
<b>所有者权益：</b>				
股本	4,263.20	4,263.20	4,263.20	4,263.20
其他综合收益	48,406.33	47,903.18	21,955.88	18,198.20
盈余公积	2,131.60	2,131.60	2,131.60	2,131.60
未分配利润	1,218,459.12	1,202,267.37	1,113,536.27	953,233.51
归属于母公司股东权益合计	1,273,260.26	1,256,565.35	1,141,886.95	977,826.50
少数股东权益	-508.81	-493.21	-767.23	-362.78
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,272,751.45</b>	<b>1,256,072.13</b>	<b>1,141,119.72</b>	<b>977,463.72</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,363,248.48</b>	<b>3,316,735.38</b>	<b>3,317,608.65</b>	<b>2,936,266.32</b>

### 合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>80,107.46</b>	<b>527,318.41</b>	<b>668,615.94</b>	<b>435,015.74</b>
减：营业成本	34,511.13	236,230.10	233,406.71	175,016.65
税金及附加	6,172.24	46,812.89	109,527.08	57,490.14
销售费用	3,263.48	12,257.35	11,730.92	12,459.43
管理费用	6,692.15	27,678.40	29,051.43	24,051.70
财务费用	12,206.66	59,279.13	77,276.85	33,815.03
其中：利息费用	15,018.49	70,484.60	81,621.17	54,934.63
利息收入	-3,072.21	13,060.94	8,881.15	22,179.05
资产减值损失	-	-	-	-3.93
信用减值损失	-	-733.55	5.87	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
加：其他收益	107.01	1,190.16	1,002.19	98.53
投资收益	-	3,624.32	5,267.61	2,287.01
公允价值变动损益	-	-16,279.10	3,295.94	-8,088.40
<b>二、营业利润</b>	<b>17,368.80</b>	<b>132,862.37</b>	<b>217,194.54</b>	<b>126,483.87</b>
加：营业外收入	110.46	352.46	101.09	419.20
减：营业外支出	125.25	1,818.69	6,537.95	1,961.24
<b>三、利润总额</b>	<b>17,354.02</b>	<b>131,396.14</b>	<b>210,757.68</b>	<b>124,941.83</b>
减：所得税费用	1,177.85	42,797.33	50,859.37	34,284.24
<b>四、净利润</b>	<b>16,176.16</b>	<b>88,598.81</b>	<b>159,898.31</b>	<b>90,657.59</b>
归属于母公司股东的净利润	16,191.76	88,731.10	160,302.76	91,189.09
少数股东损益	-15.60	-132.29	-404.45	-531.50
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>25,947.30</b>	<b>3,757.69</b>	<b>10,623.77</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>16,176.16</b>	<b>114,546.10</b>	<b>163,656.00</b>	<b>101,281.36</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	16,191.76	114,678.40	164,060.44	101,812.85
归属于少数股东的综合收益总额	-15.60	-132.29	-404.45	-531.50

### 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	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	111,863.94	529,376.61	734,168.25	545,591.79
收到的税费返还	12.61	4,080.57	0.48	19.01
收到的其他与经营活动有关的现金	252,732.74	654,539.34	771,825.45	1,088,876.46
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>364,609.30</b>	<b>1,187,996.52</b>	<b>1,505,994.17</b>	<b>1,634,487.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	39,407.98	217,381.34	465,543.23	186,602.20
支付给职工以及为职工支付的现金	11,718.16	32,116.09	31,622.96	26,309.19
支付的各项税费	11,998.26	90,467.22	135,549.00	71,465.74
支付的其他与经营活动有关的现金	260,014.21	554,296.42	898,506.20	1,033,821.56
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>323,138.61</b>	<b>895,321.43</b>	<b>1,531,221.39</b>	<b>1,318,198.68</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>41,470.69</b>	<b>292,675.10</b>	<b>-25,227.22</b>	<b>316,288.59</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	-	14,363.17	45,162.30	65,629.26
取得投资收益收到的现金	46.66	2,282.33	2,016.30	2,249.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额	-	-	0.50	0.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-1,374.88	2,638.41	-
收到其他与投资活动有关的现金	200.12	17,103.20	1,570.80	21,321.75
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>246.78</b>	<b>32,373.82</b>	<b>51,388.31</b>	<b>89,201.12</b>

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	18.90	215.32	453.36	1,029.24
投资支付的现金	5,302.76	10,997.81	58,311.80	50,636.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	21,517.08	-29,897.02	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	38,216.73	-	9,774.08
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,321.66</b>	<b>70,946.94</b>	<b>28,868.14</b>	<b>61,439.52</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,074.88</b>	<b>-38,573.12</b>	<b>22,520.17</b>	<b>27,761.60</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	367.50
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到现金	-	-	-	367.50
取得借款收到的现金	48,100.00	211,118.88	304,780.00	387,267.40
收到的其他与筹资活动有关的现金	48,294.49	69,330.96	129,958.31	145,367.89
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>96,394.49</b>	<b>280,449.84</b>	<b>434,738.31</b>	<b>533,002.79</b>
偿还债务所支付的现金	169,284.42	394,766.53	237,559.43	435,578.74
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	15,093.00	84,565.89	80,074.65	72,926.40
支付的其他与筹资活动有关的现金	4,702.26	4,773.65	118,772.53	331,149.23
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>189,079.68</b>	<b>484,106.07</b>	<b>436,406.62</b>	<b>839,654.37</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-92,685.19</b>	<b>-203,656.23</b>	<b>-1,668.31</b>	<b>-306,651.58</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>2.69</b>	<b>1.29</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-56,289.38</b>	<b>50,448.43</b>	<b>-4,374.07</b>	<b>37,398.61</b>
加：期初现金及现金等价物余额	483,420.43	387,607.11	391,981.18	354,582.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>427,131.05</b>	<b>438,055.54</b>	<b>387,607.11</b>	<b>391,981.18</b>

(二) 母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	196,336.95	200,002.53	229,423.38	268,870.56
应收票据及应收账款	130.04	130.00	130.40	1.92
预付款项	-	19.07	20,000.00	-
其他应收款	491,228.97	440,707.64	221,461.61	251,084.41
存货	1,991.95	1,991.95	1,991.95	2,256.89
其他流动资产	3,266.26	2,823.03	9.86	2.11
<b>流动资产合计</b>	<b>692,954.15</b>	<b>645,674.22</b>	<b>473,017.20</b>	<b>522,215.89</b>
<b>非流动资产：</b>				

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
债权投资	5,000.00	-	-	-
长期股权投资	226,430.00	226,430.00	226,430.00	77,630.00
投资性房地产	130,732.00	130,732.00	128,420.00	123,584.40
固定资产	1,314.29	1,324.06	1,316.74	1,346.47
在建工程	-	-	-	7.00
无形资产	28.65	33.96	65.70	59.18
长期待摊费用	-	-	-	0.72
<b>非流动资产合计</b>	<b>363,504.93</b>	<b>358,520.02</b>	<b>356,232.44</b>	<b>202,627.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,056,459.09</b>	<b>1,004,194.24</b>	<b>829,249.64</b>	<b>724,843.67</b>
<b>流动负债：</b>				
应付票据及应付账款	310.12	449.63	934.09	957.59
预收款项	0.90	3.27	3.02	7.07
合同负债	1,354.57	-	-	5.00
应付职工薪酬	12.41	32.39	25.32	21.15
应交税费	-5.55	33.41	33.63	406.06
其他应付款	618,142.65	569,200.23	420,133.23	250,415.81
一年内到期的非流动负债	231,805.16	228,350.90	8,300.00	9,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>851,620.26</b>	<b>798,069.83</b>	<b>429,429.29</b>	<b>260,812.69</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	49,249.96	51,624.96	34,775.00	55,125.00
应付债券	-	-	215,706.73	259,191.67
递延所得税负债	28,744.22	28,648.68	27,688.52	26,097.45
<b>非流动负债合计</b>	<b>77,994.19</b>	<b>80,273.65</b>	<b>278,170.25</b>	<b>340,414.12</b>
<b>负债合计</b>	<b>929,614.45</b>	<b>878,343.47</b>	<b>707,599.53</b>	<b>601,226.81</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	4,263.20	4,263.20	4,263.20	4,263.20
盈余公积	2,131.60	2,131.60	2,131.60	2,131.60
未分配利润	120,449.84	119,455.96	115,255.31	117,222.06
<b>所有者权益合计</b>	<b>126,844.64</b>	<b>125,850.76</b>	<b>121,650.11</b>	<b>123,616.86</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>1,056,459.09</b>	<b>1,004,194.24</b>	<b>829,249.64</b>	<b>724,843.67</b>

## 利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,387.59</b>	<b>5,350.59</b>	<b>6,950.52</b>	<b>8,009.41</b>
减：营业成本	-	101.27	477.79	1,147.76
税金及附加	8.13	226.07	753.71	736.70
销售费用	-9.33	50.92	81.65	175.83

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
管理费用	148.84	1,088.83	1,127.89	505.07
财务费用	150.55	302.19	9,723.18	-3,227.00
其中：利息费用	4,425.31	17,943.28	11,944.70	7,149.90
利息收入	-817.14	18,829.82	3,068.08	10,549.13
加：其他收益	-	0.17	0.15	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	573.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-732.58	-	-
公允价值变动损益	-	2,312.00	4,835.60	1,354.40
<b>二、营业利润</b>	<b>1,089.39</b>	<b>5,160.90</b>	<b>-377.94</b>	<b>10,598.73</b>
加：营业外收入	0.02	0.08	0.12	200.00
减：营业外支出	0.00	0.17	100.07	0.00
<b>三、利润总额</b>	<b>1,089.42</b>	<b>5,160.82</b>	<b>-477.89</b>	<b>10,798.73</b>
减：所得税费用	95.54	960.16	1,488.86	942.36
<b>四、净利润</b>	<b>993.88</b>	<b>4,200.65</b>	<b>-1,966.75</b>	<b>9,856.36</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>993.88</b>	<b>4,200.65</b>	<b>-1,966.75</b>	<b>9,856.36</b>

### 现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	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	2,794.26	5,618.77	6,848.38	7,278.56
收到的税费返还	-	-	-	0.84
收到的其他与经营活动有关的现金	382,648.46	1,267,073.26	1,480,962.73	1,403,108.30
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>385,442.71</b>	<b>1,272,692.03</b>	<b>1,487,811.12</b>	<b>1,410,387.69</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	55.08	602.72	8.39	923.77
支付给职工以及为职工支付的现金	37.40	104.79	105.34	91.87
支付的各项税费	125.36	476.24	1,372.66	1,093.02
支付的其他与经营活动有关的现金	376,152.68	1,297,246.75	1,292,579.60	1,181,518.11
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>376,370.53</b>	<b>1,298,430.50</b>	<b>1,294,065.99</b>	<b>1,183,626.78</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,072.19</b>	<b>-25,738.47</b>	<b>193,745.13</b>	<b>226,760.92</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
取得投资收益收到的现金	46.66	-	-	10,573.29
收到其他与投资活动有关的现金	200.12	1,523.23	630.80	13,274.08
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>246.78</b>	<b>1,523.23</b>	<b>630.80</b>	<b>23,847.36</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	-	39.40	36.25	1.20
投资支付的现金	5,000.00	-	148,800.00	41,630.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	14,837.03	-	9,774.08

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流出小计	5,000.00	14,876.42	148,836.25	51,405.28
投资活动产生的现金流量净额	-4,753.22	-13,353.19	-148,205.45	-27,557.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
取得借款收到的现金	-	27,000.00	-	30,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	44,302.25	69,330.96	79,400.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>44,302.25</b>	<b>96,330.96</b>	<b>79,400.00</b>	<b>30,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	2,325.00	78,085.53	69,700.69	38,650.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	5,542.85	23,411.64	20,820.84	20,936.71
支付的其他与筹资活动有关的现金	116.70	-	61,947.00	126,801.88
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>7,984.55</b>	<b>101,497.17</b>	<b>152,468.52</b>	<b>186,388.59</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>36,317.69</b>	<b>-5,166.21</b>	<b>-73,068.52</b>	<b>-156,388.59</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>40,636.66</b>	<b>-44,257.87</b>	<b>-27,528.84</b>	<b>42,814.42</b>
加：期初现金及现金等价物余额	55,238.26	99,554.00	127,082.84	84,268.42
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>95,874.92</b>	<b>55,296.12</b>	<b>99,554.00</b>	<b>127,082.84</b>

### 三、最近三年合并报表范围主要变化情况

公司的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年及一期公司合并范围变化情况如下：

#### （一）2020 年合并报表范围变化情况

2020 年，公司新增 2 家子公司纳入合并范围，减少 1 家纳入合并报表范围的公司，具体情况如下：

序号	企业名称	持股比例（%）	变动原因
1	深圳市黎盛实业有限公司	100	新设
2	化州市美景清洁服务有限公司	100	新设
3	珠海市绿景东桥投资有限公司	51	股权被动稀释

#### （二）2019 年合并报表范围变化情况

2019 年，公司新增 3 家子公司纳入合并范围，1 家公司不再纳入合并范围，具体情况如下：

序号	企业名称	持股比例（%）	变动原因
1	东莞市绿景房地产开发有限公司	100	并购

2	东莞市景荣房地产开发有限公司	100	新设
3	深圳市景智楼宇科技有限公司	100	新设
4	益阳中核置业有限公司	100	出售

### （三）2018 年合并报表范围变化情况

2018 年，公司新增 2 家子公司纳入合并范围，无不再纳入合并报表范围的公司，具体情况如下：

序号	企业名称	持股比例（%）	变动原因
1	绿景（深圳）酒店管理有限公司	100	新设
2	珠海市绿景翔投资有限公司	51	新设

## 四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标

### （一）主要财务数据和财务指标

#### 1、合并口径财务指标

单位：万元

财务指标	2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	2020 年 12 月末/2020 年 度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
总资产	3,363,248.48	3,316,735.38	3,317,608.65	2,936,266.32
总负债	2,090,497.03	2,060,663.25	2,176,488.93	1,958,802.60
全部债务	1,180,559.25	1,155,321.05	1,258,294.21	1,174,637.91
所有者权益合计	1,272,751.45	1,256,072.14	1,141,119.72	977,463.72
营业收入	80,107.46	527,318.41	668,615.94	435,015.74
利润总额	17,354.02	131,396.14	210,757.68	124,941.83
净利润	16,176.16	88,598.81	159,898.31	90,657.59
归属于母公司股东的净利润	16,191.76	88,731.10	160,302.76	91,189.09
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	28,412.17	101,114.40	160,185.84	97,870.88
经营活动产生现金流量净额	41,470.69	292,675.10	-25,227.22	316,288.59
投资活动产生现金流量净额	-5,074.88	-38,573.12	22,520.17	27,761.60
筹资活动产生现金流量净额	-92,685.19	-203,656.23	-1,668.31	-306,651.58
流动比率（倍）	1.72	1.57	1.93	2.10
速动比率（倍）	1.13	1.01	1.02	1.13
资产负债率（%）	62.16	62.13	65.60	66.71
债务资本比率（%）	48.12	47.78	52.44	54.58
营业毛利率（%）	56.92	55.20	65.09	59.77
总资产报酬率（%）	0.97	6.35	9.35	6.41

财务指标	2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	2020 年 12 月末/2020 年 度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
贷款偿还率（%）	100	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100	100.00	100.00	100.00
EBITDA	32,003.07	214,011.90	295,740.96	183,162.05
EBITDA 全部债务比	0.03	0.19	0.24	0.16
EBITDA 利息保障倍数	1.59	2.21	3.39	2.47
利息保障倍数	1.61	2.18	3.35	2.43
应收账款周转率 （次）	47.35	352.66	553.02	22.30
存货周转率（次）	0.05	0.31	0.29	0.26

## 2、上述财务指标的计算方法：

(1) 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

全部债务=长期债务+短期债务

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券

(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) 资产负债率=负债合计/资产合计

(5) 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

(6) 总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总额平均余额

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

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

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

(10) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

(11) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

(12) 净有息负债率=（有息负债-货币资金）/净资产

(13) 现金利息保障倍数= [(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出]

(14) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(15) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## (二) 净资产收益率

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
加权平均净资产收益率(%)	1.28	7.39	15.09	9.78
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.25	8.43	15.08	10.50

上述财务指标的计算方法：

(1) 加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

(2) 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/所有者权益平均余额

## (三) 最近三年及一期非经常性损益明细表

公司最近三年及一期的非经常性损益情况如下：

单位：万元

非经常性损益项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
非流动资产处置损益	-	-0.95	-5.63	-1.51
委托他人投资或管理资产的损益	-	2.33	38.68	721.39
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-16,279.10	-16,279.10	3,295.94	-8,088.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14.79	-1,465.28	-6,431.23	-1,540.54
处置子公司产生的投资收益	-	1,231.93	3,258.13	-
<b>小计</b>	<b>-16,293.89</b>	<b>-16,511.07</b>	<b>155.89</b>	<b>-8,909.06</b>
所得税影响额	-4,073.47	-4,127.77	38.97	-2,227.26
<b>归属于母公司股东的非经常性损益净额</b>	<b>-12,219.64</b>	<b>-12,382.51</b>	<b>116.91</b>	<b>-6,681.79</b>
<b>扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润</b>	<b>28,412.17</b>	<b>101,114.40</b>	<b>160,185.84</b>	<b>97,870.88</b>

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

公司2018年度、2019年度及2020年度及2021年1-3月归属于母公司股东的非经常性损益净额分别为-6,681.79万元、116.91万元、-12,382.51万元及-12,219.64万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润分别为97,870.88万元、160,185.84万元、101,114.40万元及28,412.17万元。

## 五、管理层讨论与分析

公司成立于 1995 年，是深圳公认知名的综合性房地产开发及商业物业运营商，拥有物业开发与销售、商用物业投资与经营、综合服务三大业务板块。公司成功运营二十余年，紧跟国家战略发展步伐，聚焦粤港澳大湾区，积极拓展长三角区域，发展成为“深耕核心城市、精专城市更新、开发与运营并重”的特色地产开发运营商和区域领先企业。

公司运营历史稳健，拥有多元化的土地获取途径、优秀的项目资源、优异的客户服务与良好的品牌形象，是中国城市更新的先锋，产品涵盖了城市精品住宅、高端公寓、CBD 都市综合体、国际商业购物中心、地标性超甲级国际商务建筑群、高级商务酒店等物业类型。公司连续多年蝉联深圳市房地产综合实力前十名榜单，成为华南品牌企业前十名。

### （一）最近三年及一期合并报表分析

#### 1、资产负债结构分析

##### （1）资产结构分析

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比 (%)						
流动资产	1,846,837.85	54.91	1,804,706.18	54.41	1,856,843.48	55.97	1,554,678.83	52.95
非流动资产	1,516,410.62	45.09	1,512,029.20	45.59	1,460,765.17	44.03	1,381,587.49	47.05
<b>总计</b>	<b>3,363,248.48</b>	<b>100.00</b>	<b>3,316,735.38</b>	<b>100.00</b>	<b>3,317,608.65</b>	<b>100.00</b>	<b>2,936,266.32</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司总资产保持稳定增长的趋势，截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末及 2021 年 3 月末，公司资产总额分别达到 2,936,266.32 万元、3,317,608.65 万元、3,316,735.38 万元及 3,363,248.48 万元。

2019 年末，公司总资产较 2018 年末增长 381,342.33 万元，增幅为 12.99%，主要系存货、预付款项和其他应收款增加所致。公司存货及预付款项增加主要原因是红树湾壹号项目新增销售，当期回款 458,193.50 万元；其他应收款增加主要系公司白石洲项目拆迁补偿款、珠海喜悦荟项目和东桥项目开发投入增加所致。

2020 年末，公司总资产较 2019 年末小幅下降 873.27 万元，降幅为 0.03%。

2020 年 3 月末，公司总资产较 2020 年末增加 46,513.10 万元，增幅为 1.40%。

从资产结构上看，最近三年及一期公司流动资产与非流动资产结构保持稳定。流动资产方面，最近三年，公司流动资产余额分别为 1,554,678.83 万元、1,856,843.48 万元、1,804,706.18 万元及 1,846,837.85 万元，占资产总额比例分别为 52.95%、55.97%、54.41%及 54.91%。非流动资产方面，最近三年及一期，公司非流动资产分别为 1,381,587.49 万元、1,460,765.17 万元、1,512,029.20 万元及 1,516,410.62 万元，占资产总额比例分别为 47.05%、44.03%、45.59%及 45.09%，占比相对稳定。

### 1) 流动资产结构分析

报告期内各期末，公司流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比 (%)						
货币资金	683,251.57	37.00	787,835.45	43.65	715,399.35	38.53	712,522.22	45.83
应收账款	1,619.91	0.09	1,763.82	0.10	1,226.72	0.07	1,191.34	0.08
预付款项	98,715.32	5.35	89,479.32	4.96	91,265.31	4.92	28,213.04	1.81
其他应收款	394,919.84	21.38	252,249.88	13.98	158,803.18	8.55	86,981.72	5.59
存货	632,786.71	34.26	641,064.59	35.52	873,187.09	47.03	718,072.82	46.19
其他流动资产	35,544.50	1.92	32,313.12	1.79	16,961.83	0.91	7,697.69	0.50
<b>流动资产合计</b>	<b>1,846,837.85</b>	<b>100.00</b>	<b>1,804,706.18</b>	<b>100.00</b>	<b>1,856,843.48</b>	<b>100.00</b>	<b>1,554,678.83</b>	<b>100.00</b>

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及存货，截至 2018 年、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，前述资产占流动资产的比重分别达到 99.50%、99.09%、98.21%及 97.99%，基本保持稳定。

#### ① 货币资金

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司货币资金余额分别为 712,522.22 万元、715,399.35 万元、787,835.45 万元及 683,251.57 万元，占流动资产的比例分别为 45.83%、38.53%、43.65%及 37.00%。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司货币资金的组成情况如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	53.28	23.71	64.82	60.06
银行存款	427,077.77	475,323.23	474,231.59	413,858.72
其他货币资金	256,120.52	312,488.51	241,102.94	298,603.43
<b>合计</b>	<b>683,251.57</b>	<b>787,835.45</b>	<b>715,399.35</b>	<b>712,522.22</b>

报告期内，公司货币资金主要为银行存款。2019年末货币资金较2018年末增加2,877.13万元，增幅为0.40%，基本保持稳定。2020年末货币资金较2019年末增加72,436.10万元，增幅10.13%，主要由于公司其他货币资金增加导致。2021年3月末货币资金较2020年末下降104,583.88万元，降幅为13.27%，主要由于公司银行存款及其他货币资金减少导致。

### ② 应收账款

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，公司应收账款余额分别为1,191.34万元、1,226.72万元、1,763.82万元及1,619.91万元，占流动资产的比例分别为0.08%、0.07%、0.10%及0.09%。2019年末应收账款较2018年末增加35.38万元，增幅为2.97%。2020年末应收账款较2019年末增加537.10万元，增幅为43.78%，主要由于疫情影响，公司与部分租户达成租金延期缴纳导致应收租金增加450万所致。2021年3月末应收账款较2020年末减少143.91万元，降幅为8.16%。

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，公司应收账款按账龄分析如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内	1,504.78	1,656.07	1,186.81	1,049.33
1至2年	154.00	146.05	7.24	-
2年以上	23.43	24.00	94.00	209.21
<b>小计</b>	<b>1,682.21</b>	<b>1,826.12</b>	<b>1,288.05</b>	<b>1,258.54</b>
减：坏账准备	62.30	62.30	61.33	67.20
<b>合计</b>	<b>1,619.91</b>	<b>1,763.82</b>	<b>1,226.72</b>	<b>1,191.34</b>

### ③ 预付款项

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司预付款项余额分别为 28,213.04 万元、91,265.31 万元、89,479.32 万元及 98,715.32 万元，占流动资产的比例分别为 1.81%、4.92%、4.96%及 5.25%。2019 年末预付款项较 2018 年末增加 63,052.27 万元，增幅为 223.49%，主要系预付土地款和工程款大幅增加所致。2020 年末预付款项较 2019 年末减少 1,785.99 万元，降幅为 1.96%，主要系预付土地款、工程款的减少导致。2021 年 3 月末预付款项较 2020 年末增加 9,236.00 万元，增幅为 10.32%。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司预付款项具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
预付土地款、工程款	89,434.01	99.95	91,148.32	99.87	28,102.30	99.61
其他	45.31	0.05	116.99	0.13	110.75	0.39
<b>合计</b>	<b>89,479.32</b>	<b>100.00</b>	<b>91,265.31</b>	<b>100.00</b>	<b>28,213.04</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司预付款项按账龄分析如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	75,258.95	84.11	89,581.99	98.16	17,529.58	62.13
1 至 2 年	12,918.78	14.44	348.15	0.38	9,362.23	33.19
2 至 3 年	73.76	0.08	113.58	0.12	96.65	0.34
3 年以上	1,227.84	1.37	1,221.59	1.34	1,224.58	4.34
<b>合计</b>	<b>89,479.32</b>	<b>100.00</b>	<b>91,265.31</b>	<b>100.00</b>	<b>28,213.04</b>	<b>100.00</b>

#### ④其他应收款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他应收款余额分别为 86,981.72 万元、158,803.18 万元、252,249.88 万元及 394,919.84 万元，占流动资产的比例分别为 5.59%、8.55%、13.98%及 21.38%。2019 年末其他应收款较 2018 年末增加 71,821.46 万元，增幅为 82.57%，主要系公司两年以内

到期的其他应收款大幅增加以及定期存款的应收利息大幅增加所致。2020年末公司其他应收款较2019年末增加158,803.18万元，增幅为58.84%，主要系应收关联方款项大幅增加所致。2021年3月末公司其他应收款较2020年末增加142,669.96万元，增幅为56.56%，主要系关联公司往来款增加。

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，公司其他应收款的组成情况如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
应收利息	-	-	-	-	5,127.49	3.23	2,226.01	2.56
其他应收款	394,919.84	100.00	252,249.88	100.00	153,675.69	96.77	84,755.71	97.44
<b>合计</b>	<b>394,919.84</b>	<b>100.00</b>	<b>252,249.88</b>	<b>100.00</b>	<b>158,803.18</b>	<b>100.00</b>	<b>86,981.72</b>	<b>100.00</b>

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，公司其他应收款按账龄分析情况如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	273,337.75	69.21	122,785.85	48.68	133,594.59	86.93	69,659.89	82.19
1至2年	112,284.80	28.43	118,562.49	47.00	17,639.36	11.48	9,851.62	11.62
2年以上	10,029.87	2.54	11,634.13	4.61	2,441.75	1.59	5,244.20	6.19
<b>小计</b>	<b>395,652.42</b>	<b>100.19</b>	<b>252,982.46</b>	<b>100.29</b>				
减：坏账准备	732.58	0.19	732.58	0.29				
<b>合计</b>	<b>394,919.84</b>	<b>100.00</b>	<b>252,249.88</b>	<b>100.00</b>	<b>153,675.69</b>	<b>100.00</b>	<b>84,755.71</b>	<b>100.00</b>

截至2020年12月末，公司非经营性往来款情况如下：

单位：万元

项目	年末余额
<b>其他应收款</b>	
合力置业有限公司	5,700.00
绿景控股有限公司	300.00
深圳绿景企业集团有限公司	65,893.88

深圳市绿景企业管理集团有限公司	66,945.25
苏州新兴地产有限公司	0.19
珠海凯威置业有限公司	600.00
珠海绿景房地产开发有限公司	400.00
珠海市绿景东桥投资有限公司	89,644.57
<b>总计</b>	<b>231,165.68</b>
<b>其他应付款</b>	
富荣创(深圳)科技有限公司	10.00
绿景（中国）地产投资有限公司	89.32
深圳市赋安安全系统有限公司	7.23
深圳市绿晟投资发展有限公司	50,145.25
深圳市興富創前海控股有限公司	10.00
深圳溢佳实业发展有限公司	4,680.00
苏州锦华苑资产经营有限公司	3,000.00
苏州新兴地产有限公司	21,700.00
苏州新绣地产有限公司	7,000.00
珠海绿景物业管理有限公司	123.76
<b>总计</b>	<b>86,848.11</b>

截至 2019 年末，公司非经营性往来款情况如下：

单位：万元

项目名称	年末余额
<b>其他应收款</b>	
绿景控股有限公司	300.00
深圳市绿景企业管理集团有限公司	69,571.83
深圳绿景企业集团有限公司	50,882.28
吴江新泽地产有限公司	4,000.00
合力置业有限公司	5,700.00
<b>合计</b>	<b>130,454.11</b>
<b>其他应付款</b>	
绿景（中国）地产投资有限公司	94.32
绿景控股有限公司	82.55
苏州新兴地产有限公司	3,257.76
深圳市赋安安全系统有限公司	7.23
深圳溢佳实业发展有限公司	4,680.00
<b>合计</b>	<b>8,121.86</b>

截至 2018 年末，公司非经营性往来款情况如下：

单位：万元

项目名称	年末余额
<b>其他应收款</b>	
绿景控股有限公司	300.00
兴富（中国）有限公司	2,493.31
香港佳田国际贸易发展有限公司	817.88
深圳市绿景企业管理集团有限公司	48,287.23
苏州新兴地产有限公司	18000.00
吴江新泽地产有限公司	4,000.00
深圳溢佳实业发展有限公司	102.16
<b>合计</b>	<b>74,000.59</b>
<b>其他应付款</b>	
绿景（中国）地产投资有限公司	94.32
绿景控股有限公司	3,393.74
苏州新兴地产有限公司	323.71
深圳溢佳实业发展有限公司	4,680.00
<b>合计</b>	<b>8,491.77</b>

上述非经营性往来占款均按照公司内部的资金管理的规范和制度经过审批程序。

### ⑤ 存货

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司存货余额分别为 718,072.82 万元、873,187.09 万元、641,064.59 万元及 632,636.71 万元，占流动资产的比例分别为 46.19%、47.03%、35.52%及 34.26%。2018 年末存货较 2017 年末增长 96,660.91 万元，增幅为 15.56%，主要系拟开发产品中珠海东桥项目余额增加所致。2019 年末存货较 2018 年末增长 155,114.27 万元，增幅为 21.60%，主要系拟开发产品中珠海东桥项目余额增加及新增东莞樟木头项目所致。2020 年末存货余额较 2019 年内减少 232,122.51 万元，降幅为 26.58%，主要系绿景美景广场和绿景喜悦荟年年度实现销售结转所致。2021 年 3 月末存货余额小幅下降 8,277.88 万元，降幅为 1.29%。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司存货的组成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	比例 (%)	账面价值	比例 (%)	账面价值	比例 (%)
拟开发产品	56,582.83	8.83	229,080.91	26.24	34,417.72	4.79
在建开发产品	183,067.53	28.56	414,259.97	47.44	388,015.13	54.04
已完工开发产品	401,346.79	62.61	229,772.45	26.31	295,575.87	41.16
原材料	67.43	0.01	73.76	0.01	62.91	0.01
低值易耗品	-	-	-	-	1.19	0.00
<b>合计</b>	<b>641,064.59</b>	<b>100.00</b>	<b>873,187.09</b>	<b>100.00</b>	<b>718,072.82</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司拟开发产品的组成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
珠海东桥项目	-	-	198,712.66	86.74	7,731.46	22.46
黎光项目	43,182.83	76.32	21,370.07	9.33	21,210.06	61.63
东莞樟木头项目	7,136.22	12.61	5,664.86	2.47	-	-
中核缙香名苑二期	-	-	-	-	4,250.08	12.35
绿景翔南溪项目	6,046.15	10.69	3,155.31	1.38	-	-
其他	217.64	0.38	178.02	0.08	1,226.12	3.56
<b>合计</b>	<b>56,582.83</b>	<b>100.00</b>	<b>229,080.91</b>	<b>100.00</b>	<b>34,417.72</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司在建开发产品的组成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
绿景喜悦荟商务中心	68,513.18	37.43	210,645.54	50.85	147,110.66	37.91
绿景国际花城（在建）	98,479.94	53.79	81,535.04	19.68	126,406.20	32.58
红树华府（在建）	16,074.41	8.78	8,463.21	2.04	4,292.65	1.11
绿景美景广场	-	-	113,616.18	27.43	110,205.62	28.40
<b>合计</b>	<b>183,067.53</b>	<b>100.00</b>	<b>414,259.97</b>	<b>100.00</b>	<b>388,015.13</b>	<b>100.00</b>

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司已完工开发产品的组成情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
绿景美景广场	56,386.41	14.05	-	-	-	-
绿景国际花城	76,798.19	19.14	99,439.58	43.28	48,689.94	16.47
红树华府	93,450.91	23.28	108,643.69	47.28	222,968.14	75.44
虹湾项目	5,586.65	1.39	6,771.40	2.95	7,781.94	2.63
蓝湾半岛	3,514.69	0.88	3,514.69	1.53	3,514.69	1.19
绿景花园二期	2,242.90	0.56	2,242.90	0.98	2,242.90	0.76
公馆一八六六花园	1,991.95	0.50	1,991.95	0.87	2,256.89	0.76
绿景山庄	1,640.86	0.41	1,640.86	0.71	1,904.77	0.64
绿景香颂花园	1,402.22	0.35	1,402.22	0.61	1,766.79	0.60
中城天邑花园	393.71	0.10	393.71	0.17	393.71	0.13
城市立方花园	3,502.19	0.87	3,731.46	1.62	4,056.10	1.37
珠海绿景喜悦荟商务中心	154,436.12	38.48	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>401,346.79</b>	<b>100.00</b>	<b>229,772.45</b>	<b>100.00</b>	<b>295,575.87</b>	<b>100.00</b>

## 2) 非流动资产结构分析

报告期内各期末，公司非流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比 (%)						
债权投资	5,000.00	0.33	-	-	-	-	-	-
长期应收款	52,237.08	3.44	52,237.08	3.45	52,237.08	3.58	52,199.78	3.78
长期股权投资	23,041.92	1.52	23,041.92	1.52	605.75	0.04	609.45	0.04
其他权益工具投资	44,704.15	2.95	44,704.15	2.96	54,112.55	3.70	49,081.58	3.55
投资性房地产	1,287,100.30	84.88	1,287,100.30	85.12	1,234,180.00	84.49	1,192,219.30	86.29
固定资产	44,410.36	2.93	44,956.89	2.97	47,428.47	3.25	49,660.09	3.59
在建工程	23.83	0.00	23.83	0.00	267.35	0.02	108.69	0.01
使用权资产	8,743.99	0.58	9,232.69	0.61	11,254.92	0.77	-	-
无形资产	102.86	0.01	119.17	0.01	181.26	0.01	263.42	0.02
长期待摊费用	752.48	0.05	725.09	0.05	899.68	0.06	1,357.03	0.10
递延所得税资产	47,896.84	3.16	47,878.72	3.17	59,598.11	4.08	36,088.15	2.61

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比 (%)						
其他非流动资产	2,396.81	0.16	2,009.34	0.13	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,516,410.62</b>	<b>100.00</b>	<b>1,512,029.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,460,765.17</b>	<b>100.00</b>	<b>1,381,587.49</b>	<b>100.00</b>

公司非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产和固定资产等，具体情况如下：

#### ①长期应收款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司长期应收款余额分别为 52,199.78 万元、52,237.08 万元、52,237.08 万元及 52,237.08 万元，占非流动资产比例分别为 3.78%、3.58%、3.45%及 3.44%，为应收关联公司款。报告期内，长期应收款余额保持稳定。

#### ②长期股权投资

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司长期股权投资余额分别为 609.45 万元、605.75 万元、23,041.92 万元及 23,041.92 万元，占非流动资产比例分别为 0.04%、0.04%、1.52%及 1.52%，2020 年公司长期股权投资较 2019 年增加 22,436.17 万元，主要系珠海市绿景东桥投资有限公司因其他股东增资后，公司对绿景东桥股权被动稀释，公司报告期末不再对该公司形成控制，按权益法计入长期股权投资科目所致。

#### ③其他权益工具投资

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他权益工具投资余额分别为 49,081.58 万元、54,112.55 万元、44,704.15 万元及 44,704.15 万元，占非流动资产比例分别为 3.55%、3.70%、2.96%及 2.95%，为公司处于战略目的而计划长期持有的对上海银行股份有限公司的权益投资。

#### ④投资性房地产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司投资性房地产余额分别为 1,192,219.30 万元、1,234,180.00 万元、1,287,100.30 万元及 1,287,100.30 万元，占非流动资产比例分别为 86.29%、84.49%、85.12%及 84.88%。2020 年 3 月末公司投资性房地产具体构成情况如下表：

单位：万元

序号	物业	公允价值	城市
1	公馆一八六六花园（北区、南区）多套商业	130,732.00	深圳
2	绿景香颂花园北区商业（佐邻香颂购物中心）	84,410.00	深圳
3	绿景香颂美庐园商铺	1,631.00	深圳
4	大公馆（城市立方花园）多套商业	14,324.00	深圳
5	虹湾花园商业	150,729.00	深圳
6	绿景锦江酒店（中城天邑花园酒店）2、4、5、6层商业	9,545.00	深圳
7	蓝湾半岛社区多套商业	20,091.00	深圳
8	绿景纪元大厦：NEO大厦A座（1、3、4层）商业、A座（5-12、18-28、30-42、44-54层）办公	547,814.20	深圳
9	绿景广场：NEO大厦BC座（1-3层）商业	69,683.70	深圳
10	绿景花园二期多套商业	47,791.00	深圳
11	红树华府商业	52,650.00	深圳
12	绿景山庄多套商业	8,772.00	深圳
13	中核·缙香名苑会所	1,756.00	湖南
14	虹湾30套房	19,746.00	深圳
15	佐邻商业中心	37,452.00	东莞
18	化州国际花城A2集中商业	10,813.00	化州
19	化州国际花城B4集中商业	9,961.00	化州
20	化州绿景国际花城B区底商（B1-B4）	12,589.00	化州
21	化州国际花城A1和A2区底商	5,471.00	化州
22	化州绿景国际花城E区底商	6,831.00	化州
23	万达合作商业（G区）	21,716.40	化州
24	珠海喜悦荟南区商业（在建）	8,892.00	珠海
25	珠海喜悦荟北区商业（在建）	13,700.00	珠海
合计		1,287,100.30	

最近三年，发行人投资性房地产公允价值变动产生的损益分别为-8,088.40万元、3,295.94万元和-16,279.10万元，波动较大。2018年度，公司公允价值变动损益科目较2017年度变动幅度为-129.46%，主要系红树湾壹号项目最终确认自持面积减少所致；2019年度，公司公允价值变动损益科目较2018年度变动幅度为140.75%，主要系地产市场价格上升，发行人位于深圳的NEO写字楼和佐邻购物中心公允价值变动所致。公司2020年公允价值变动损益为-16,279.10万元，较2019年同期减少19,575.04万元，降幅为593.91%，主要是投资性物业公允价值下降，其中深圳NEO公允价值下降1.9亿元。

## ⑤ 固定资产

公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、办公设备、运输工具及其他设备等。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司固定资产余额分别为 49,660.09 万元、47,428.47 万元、44,956.89 万元及 44,410.36 万元，占非流动资产比例分别为 3.59%、3.25%、2.97%及 2.93%。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司固定资产的组成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面价值	比例 (%)						
房屋建筑物	43,458.15	97.86	44,163.42	98.24	46,510.45	98.06	48,816.57	98.30
办公设备	160.13	0.36	175.38	0.39	185.77	0.39	196.54	0.40
运输设备	363.07	0.82	358.75	0.80	481.38	1.01	424.86	0.86
其他设备	429.01	0.97	259.35	0.58	250.87	0.53	222.12	0.45
<b>合计</b>	<b>44,410.36</b>	<b>100.00</b>	<b>44,956.89</b>	<b>100.00</b>	<b>47,428.47</b>	<b>100.00</b>	<b>49,660.09</b>	<b>100.00</b>

## ⑥使用权资产

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。公司于 2019 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，公司选择仅对 2019 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2019 年 1 月 1 日）的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。其中，对首次执行日的融资租赁，公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照

《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

因执行新租赁准则，对公司 2019 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响汇总如下：

单位：万元

项目	调整前	调整数	调整后
使用权资产	-	13,226.09	13,226.09
一年内到期的非流动负债-租赁负债	-	1,386.27	1,386.27
租赁负债	-	11,839.82	11,839.82

截至 2019 年末，使用权资产项目具体情况如下：

项目	2019 年 1 月 1 日账面价值	2019 年累计折旧	2019 年 12 月 31 日账面价值
使用权资产	13,226.09	1,971.17	11,254.92

截至 2020 年末，使用权资产项目具体情况如下：

项目	2020 年 1 月 1 日账面价值	2020 年累计折旧	2020 年 12 月 31 日账面价值
使用权资产	11,254.92	1,938.50	9,232.69

### ⑦ 递延所得税资产

递延所得税资产主要是由公司预售楼款预交所得税、预计土地增值税和可抵扣亏损形成的。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司递延所得税资产余额分别为 36,088.15 万元、59,598.11 万元、47,878.72 万元及 47,896.84 万元，占非流动资产比例分别为 2.61%、4.08%、3.17%及 3.16%。2019 年末递延所得税资产较 2018 年末增加 23,509.96 万元，增幅为 65.15%，主要系公司 2019 年预计土地增值税大幅增加所致。2020 年末递延所得税资产较 2019 年末减少 11,719.39 万元，降幅为 19.66%，主要系预售楼款预交所得税产生的递延所得税资产及可抵扣亏损减少所致。2021 年 3 月末递延所得税资产较 2020 年末基本保持稳定。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司递延所得税资产的组成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面净值	比例 (%)	账面净值	比例 (%)	账面净值	比例 (%)
预售楼款预交所得税	6,651.78	13.89	10,701.25	17.96	14,002.10	38.80
预计土地增值税	41,019.12	85.67	34,664.95	58.16	21,992.28	60.94
可抵扣亏损	-	-	13,898.69	23.32	93.77	0.26
其他	207.82	0.43	333.22	0.56	-	-
<b>合计</b>	<b>47,878.72</b>	<b>100.00</b>	<b>59,598.11</b>	<b>100.00</b>	<b>36,088.15</b>	<b>100.00</b>

## (2) 负债结构分析

报告期内各期末，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比 (%)						
流动负债	1,070,864.62	51.23	1,150,977.01	55.85	963,990.92	44.29	739,225.50	37.74
非流动负债	1,019,632.41	48.77	909,686.24	44.15	1,212,498.01	55.71	1,219,577.09	62.26
<b>负债合计</b>	<b>2,090,497.03</b>	<b>100.00</b>	<b>2,060,663.25</b>	<b>100.00</b>	<b>2,176,488.93</b>	<b>100.00</b>	<b>1,958,802.60</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司的负债总额分别为 1,958,802.60 万元、2,176,488.93 万元、2,060,663.25 万元及 2,090,497.03 万元，总体变动趋势与资产总额变动趋势相匹配。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司流动负债余额分别为 739,225.50 万元、963,990.92 万元、1,150,977.01 万元及 1,070,864.62 万元，流动负债占负债总额的比重分别为 37.74%、44.29%、55.85%及 51.23%。公司非流动负债分别为 1,219,577.09 万元、1,212,498.01 万元、909,686.24 万元及 1,019,632.41 万元，分别占负债总额的比重为 62.26%、55.71%、44.15%及 48.77%，占比较稳定。

### 1) 流动负债结构分析

报告期内各期末，公司的流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2021年3月31日		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（%）	金额	占比（%）
短期借款	22,000.00	2.05	4,508.25	0.39	1,000.00	0.10	19,200.00	2.60
应付票据及应付账款	92,212.82	8.61	104,408.97	9.07	103,834.97	10.77	108,252.25	14.64
预收款项	842.54	0.08	428.10	0.04	495.59	0.05	362.34	0.05
合同负债	152,846.17	14.27	126,537.28	10.99	161,521.81	16.76	145,527.56	19.69
应付职工薪酬	1,991.18	0.19	8,066.19	0.70	6,471.45	0.67	4,676.75	0.63
应交税费	265,669.91	24.81	267,081.11	23.20	244,577.91	25.37	154,816.88	20.94
其他应付款	125,645.04	11.73	127,099.92	11.04	128,399.09	13.32	123,430.99	16.70
一年内到期的非流动负债	399,030.84	37.26	503,258.23	43.72	305,573.13	31.70	182,958.74	24.75
其他流动负债	10,626.14	0.99	9,588.96	0.83	12,116.97	1.26	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,070,864.62</b>	<b>100.00</b>	<b>1,150,977.01</b>	<b>100.00</b>	<b>963,990.92</b>	<b>100.00</b>	<b>739,225.50</b>	<b>100.00</b>

公司流动负债主要为短期借款、应付票据及应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款（含应付利息）和一年内到期的非流动负债。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，前述流动负债占流动负债总额比重分别为 99.32%、98.02%、99.43%及 98.74%，基本保持稳定。

### ①短期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司短期借款余额分别为 19,200.00 万元、1,000.00 万元、4,508.25 万元及 22,000.00 万元，占流动负债的比例分别为 2.60%、0.10%、0.39%及 2.43%，2019 年末短期借款较 2018 年末减少 18,200.00 万元，降幅为 94.79%，系由归还质押借款所致。2020 年末短期借款较 2019 年末增加 3,508.25 万元，增幅为 350.83%，系借入新的保证借款所致。2021 年 3 月末短期借款较 2020 年末增加 17,491.75 万元，增幅为 387.99%，主要系深圳市绿景物业公司归还了光大银行和大新银行的短期借款 4,500 万，同时从交通银行借入 2.2 亿短期借款。

### ②应付票据及应付账款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司应付票据及应付账款余额分别为 108,252.25 万元、103,834.97 万元、104,408.97 万元及 92,212.82 万元，占流动负债的比例分别为 16.64%、10.77%、9.07%及 8.61%。

2019年末应付账款较2018年末减少4,417.27万元，降幅为4.08%，主要系公司应付工程款减少所致。2020年末应付账款较2019年末基本保持稳定。

截至2018年末、及2019年末及2020年末，公司应付票据的组成情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
银行承兑汇票	6,036.00	100	-	-	-	-
合计	<b>6,036.00</b>	<b>100.00</b>	-	-	-	-

截至2018年末、及2019年末及2020年末，公司应付账款的组成情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
应付及预提工程款	91,350.33	92.86	97,681.02	94.07	101,309.62	93.59
其他	7,022.64	7.14	6,153.95	5.93	6,942.63	6.41
合计	<b>98,372.97</b>	<b>100.00</b>	<b>103,834.97</b>	<b>100.00</b>	<b>108,252.25</b>	<b>100.00</b>

### ③合同负债

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，公司合同负债余额分别为145,527.56万元、161,521.81万元、126,537.28万元及152,846.17万元，占流动负债的比例分别为19.69%、16.76%、10.99%及14.27%。2019年末合同负债较2018年末增加15,994.25万元，增幅为10.99%，主要系新增绿景喜悦荟商务中心、城市立方花园及绿景美景广场项目合同负债所致。2020年末合同负债较2019年末减少34,984.52万元，降幅为21.66%，主要系红树华府、绿景美景广场和绿景喜悦荟项目房屋交付后合同负债减少所致。2021年3月末合同负债较2020年末增加26,308.89万元，增幅为20.79%，主要系增加绿景美景广场和绿景国际花城的预售房款。

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末，公司合同负债的组成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
虹湾花园	566.36	0.37	566.36	0.45	1,484.09	0.92	1,004.68	0.69
红树华府	10,874.26	7.11	3,936.36	3.11	42,508.80	26.32	62,368.09	42.86
绿景国际花城	102,408.47	67.00	79,586.83	62.90	74,798.05	46.31	82,149.79	56.45
绿景喜悦荟商务中心	6,359.05	4.16	17,136.85	13.54	31,781.92	19.68	-	-
城市立方花园	5.73	0.00	5.73	0.00	717.87	0.44	-	-
绿景美景广场	31,277.73	20.46	25,305.16	20.00	10,231.07	6.33	-	-
公馆一八六六花园	1,354.57	0.89	-	-	-	-	5.00	0.00
<b>合计</b>	<b>152,846.17</b>	<b>100</b>	<b>126,537.28</b>	<b>100.00</b>	<b>161,521.81</b>	<b>100.00</b>	<b>145,527.56</b>	<b>100.00</b>

#### ④ 应交税费

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司应交税费余额分别为 154,816.88 万元、244,577.91 万元、267,081.11 万元及 265,669.91 万元，占流动负债的比例分别为 20.94%、25.37%、23.20%及 29.37%。2019 年末应交税费较 2018 年末增加 89,761.03 万元，增幅为 57.98%，主要系企业所得税和土地增值税准备金大幅增加所致。2020 年末应交税费较 2019 年末增加 22,503.20 万元，增幅为 9.20%，主要系增值税及土地增值税准备金增加所致。2021 年 3 月末应交税费较 2020 年末基本保持稳定。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司应交税费的组成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
企业所得税	79,897.98	29.92	100,141.61	40.94	57,297.16	37.01
增值税	21,068.96	7.89	8,402.19	3.44	10,949.82	7.07
城市维护建设税	766.76	0.29	391.77	0.16	196.25	0.13
教育费附加	553.67	0.21	280.68	0.11	140.88	0.09
土地增值税准备金	164,641.24	61.64	135,231.95	55.29	85,991.52	55.54
房产税	17.74	0.01	13.30	0.01	19.73	0.01
土地使用税	-	-	4.12	0.00	37.43	0.02
个人所得税	88.00	0.03	93.70	0.04	83.75	0.05
其他	46.75	0.02	18.58	0.01	100.34	0.06

合计	267,081.11	100.00	244,577.91	100.00	154,816.88	100.00
----	------------	--------	------------	--------	------------	--------

### ⑤其他应付款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他应付款余额分别为 123,430.99 万元、128,399.09 万元、127,099.92 万元及 125,645.04 万元，占流动负债的比例分别为 16.70%、13.32%、11.04%及 11.73%。2019 年末其他应付款较 2018 年末增加 4,968.09 万元，增幅为 4.02%，主要系其他公司往来款增加所致。2020 年末其他应付款较 2019 年末基本保持稳定。2021 年 3 月末其他应付款较 2020 年末小幅下降 1,454.88 万元，降幅为 1.14%。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他应付款的组成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
应付利息	-	-	-	-	8,057.02	6.27	7,646.89	6.20
其中：应付借款利息	-	-	-	-	2,143.01	1.67	1,735.75	1.41
应付债券利息	-	-	-	-	5,914.01	4.61	5,911.14	4.79
应付股利	650.65	0.52	4,521.71	3.56	4,521.71	3.52	4,521.71	3.66
其他应付款	124,994.39	99.48	122,578.20	96.44	115,820.35	90.20	111,262.39	90.14
其中：押金及保证金	16,490.70	13.12	15,828.91	12.45	13,067.75	10.18	13,038.34	10.56
关联公司往来	87,313.26	69.49	86,777.48	68.28	8,121.86	6.33	8,491.77	6.88
其他公司往来款	18,415.93	14.66	17,386.59	13.68	91,627.91	71.36	85,565.93	69.32
其他	2,774.50	2.21	2,585.21	2.03	3,002.83	2.34	4,166.34	3.38
合计	125,645.04	100.00	127,099.92	100.00	128,399.09	100.00	123,430.99	100.00

### ⑥一年内到期的非流动负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 182,958.74 万元、305,573.13 万元、503,258.23 万元及 399,030.84 万元，占流动负债的比例分别为 24.75%、31.70%、43.72%及 37.26%。2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年末增加 122,614.39 万元，增幅为 67.02%，主要系公司一年内到期的长期借款增加所致。2020 年末一年内到期的

非流动负债较 2019 年末增加 197,685.09 万元，增幅为 64.69%，主要系公司已发行债券 16 绿景 01 债券将于 2021 年 8 月到期，将其调整为一年内到期的非流动负债所致。2021 年 3 月末一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 104,227.39 万元，降幅为 20.71%，主要系公司之子公司龙康弘归还光大银行 10 亿借款。

## 2) 非流动负债结构分析

单位：万元

项目	2021年3月31日		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 (%)	金额	占比 (%)
长期借款	750,588.15	73.61	641,518.57	70.52	736,014.35	60.70	713,287.49	58.49
应付债券	-	0.00	-	0.00	215,706.73	17.79	259,191.67	21.25
租赁负债	8,215.56	0.81	9,005.84	0.99	10,435.91	0.86	-	-
递延所得税负债	260,828.70	25.58	259,161.83	28.49	250,341.02	20.65	247,097.93	20.26
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,019,632.41</b>	<b>100.00</b>	<b>909,686.24</b>	<b>100.00</b>	<b>1,212,498.01</b>	<b>100.00</b>	<b>1,219,577.09</b>	<b>100.00</b>

公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和递延所得税负债。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司非流动负债余额分别为 1,219,577.09 万元、1,212,498.01 万元、909,686.24 万元及 1,019,632.41 万元，占总负债的比例分别为 62.26%、55.71%、44.15%及 48.77%。

### ①长期借款

近年来，随着公司项目开发规模的不断扩大，长期借款增长较迅速。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司长期借款余额分别为 713,287.49 万元、736,014.35 万元、641,518.57 万元及 750,588.15 万元，占非流动负债比例分别为 58.49%、60.70%、70.52%及 73.61%。公司长期借款主要为以抵押、质押或保证方式取得的房地产开发贷款。

### ②应付债券

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司应付债券余额分别为 259,191.67 万元、215,706.73 万元、0.00 万元及 0.00 万元，占非流动负债比例分别为 21.25%、7.79%、0.00%及 17.39%，2020 年末公司无应付债券余额，主要系公司已发行债券 16 绿景 01 将于一年内到期，将其调整为一年内到期的非流动负债所致。

### ③ 租赁负债

截至 2020 年末，公司租赁负债项目具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日
租赁付款额	15,349.92	17,676.79
减：未确认融资费用	4,618.28	5,670.89
小计	10,731.64	12,005.90
减：一年内到期的租赁负债	1,725.81	1,570.00
合计	<b>9,005.84</b>	<b>10,435.91</b>

### ④ 递延所得税负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司递延所得税负债余额分别为 247,097.93 万元、250,341.02 万元、259,161.83 万元及 260,828.70 万元，占非流动负债比例分别为 20.26%、20.65%、28.49%及 25.58%。公司递延所得税负债主要来自投资性房地产公允价值变动、投资性房地产折旧计提以及利息资本化产生的暂时性差异。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司递延所得税负债的组成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
投资性房地产公允价值变动	224,077.16	86.46	217,145.74	86.74	216,326.93	87.55
投资性房地产累计折旧	25,646.64	9.90	21,358.79	8.53	17,877.67	7.24
资本化利息暂时性差异	2,244.93	0.87	2,244.93	0.90	2,244.93	0.91
其他权益工具投资公允价值变动	2,594.36	1.00	4,946.46	1.98	3,688.72	1.49
固定资产暂时性差异	2,175.73	0.84	2,218.66	0.89	4,529.81	1.83
其他	2,423.01	0.93	2,426.44	0.97	2,429.87	0.98
合计	<b>259,161.83</b>	<b>100.00</b>	<b>250,341.02</b>	<b>100.00</b>	<b>247,097.93</b>	<b>100.00</b>

## 2、现金流量分析

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	364,609.30	1,187,996.52	1,505,994.17	1,634,487.27
经营活动现金流出小计	323,138.61	895,321.43	1,531,221.39	1,318,198.68
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>41,470.69</b>	<b>292,675.10</b>	<b>-25,227.22</b>	<b>316,288.59</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	246.78	32,373.82	51,388.31	89,201.12
投资活动现金流出小计	5,321.66	70,946.94	28,868.14	61,439.52
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,074.88</b>	<b>-38,573.12</b>	<b>22,520.17</b>	<b>27,761.60</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	96,394.49	280,449.84	434,738.31	533,002.79
筹资活动现金流出小计	189,079.68	484,106.07	436,406.62	839,654.37
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-92,685.19</b>	<b>-203,656.23</b>	<b>-1,668.31</b>	<b>-306,651.58</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>2.69</b>	<b>1.29</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-56,289.38</b>	<b>50,448.43</b>	<b>-4,374.07</b>	<b>37,398.61</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>427,131.05</b>	<b>438,055.54</b>	<b>387,607.11</b>	<b>391,981.18</b>

## (1) 经营活动产生的现金流量分析

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月，公司经营活动产生的现金净流量分别为316,288.59万元、-25,227.22万元、292,675.10万元及41,470.69万元。2019年度经营活动产生的现金流量净额较2018年度减少341,515.81万元，降幅107.98%，主要原因是珠海喜悦荟项目和东桥项目投入支出增加，同时支付的各项税费增加。其中，税费增加主要系公司红树湾壹号项目和化州绿景国际花城项目的销售回款以及合约销售款增加，公司总体利润增加，增值税及附加、土地增值税及所得税费增加所致。2020年度经营活动产生的现金流量净额较2019年增加317,902.32万元，主要原因是本年公司申请延期支付税款，税款流出较上年同期减少及支付的关联方往来款减少所致。此外，今年公司开工项目规模较小，整体资金投入支出减少。2021年1-3月经营活动产生的现金净流量减少主要是因为一季度项目尚未推盘，导致收入减少。根据往年推盘节奏，预计三季度经营性净现金流会有较大幅度的增加。

## （2）投资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金净流量分别为 27,761.10 万元、22,520.17 万元、-38,573.12 万元及 -5,074.88 万元。2019 年度投资活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少 5,241.43 万元，降幅为 18.88%，主要系取得子公司及其他营业单位现金净额增加所致。2020 年度投资活动产生的现金流量净额较 2019 年减少 61,093.29 万元，主要为取得子公司与其他营业单位支付现金增加以及其他投资活动现金支出增加导致。

## （3）筹资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金净流量分别为 -306,651.58 万元、-1,668.31 万元、-203,656.23 万元及 -92,685.19 万元。2019 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 304,983.27 万元，涨幅 99.46%，主要系 2019 年度还款流出少于 2018 年度所致。公司 2020 年筹资活动产生的现金流量净额为 -203,656.23 万元，较 2019 年减少 201,987.92 万元，主要是本期偿还债务金额多于上期且本期取得借款收到现金减少所致。

## 3、偿债能力分析

公司最近三年及一期偿债能力指标如下表所示：

财务指标	2021年3月末	2020年度	2019年度	2018年度
资产负债率（%）	62.16	62.13	65.60	66.71
流动比率（倍）	1.72	1.57	1.93	2.10
速动比率（倍）	1.13	1.01	1.02	1.13
利息保障倍数	1.61	2.18	3.35	2.43

从短期偿债能力指标来看，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年及 2021 年 3 月末，公司流动比率分别为 2.10、1.93、1.57 及 1.72，速动比率分别为 1.13、1.02、1.01 及 1.13。报告期内发行人不断调整资产负债结构，保持了相对合理的流动性。

从长期偿债能力指标来看，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司资产负债率分别为 66.71%、65.60%、62.13%及 62.16%，从整体来看，公司资产负债率处于合理水平。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 3 月末，发行人利息保障倍数分别为 2.43、3.35、2.18 及 1.61，利息保障倍数均大于 1，对利息支出的保障程度较好。

综合来看，发行人财务结构相对稳健，资产实力雄厚，具有较强的长短期债务偿还能力，为本期债券本息及时足额偿付提供了强有力的保障。

#### 4、盈利能力分析

报告期内，公司主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	80,107.46	527,318.41	668,615.94	435,015.74
营业成本	34,511.13	236,230.10	233,406.71	175,016.65
投资收益	-	3,624.32	5,267.61	2,287.01
营业利润	17,368.80	132,862.37	217,194.54	126,483.87
利润总额	17,354.02	131,396.14	210,757.68	124,941.83
净利润	16,176.16	88,598.81	159,898.31	90,657.59
归属于母公司股东的净利润	16,191.76	88,731.10	160,302.76	91,189.09

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司营业收入分别为 435,015.74 万元、668,615.94、527,318.41 万元及 80,107.46 万元，营业成本分别为 175,016.65 万元、233,406.71 万元，2019 年度营业收入较 2018 年度同比增加 53.70%。2020 年度营业收入较 2019 年减少 141,297.52 万元，降幅为 21.13%，主要系受到项目交付节奏影响及 2020 年结转项目的毛利较 2019 年低所致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司营业利润分别为 126,483.87 万元、217,194.54 万元、132,862.37 万元及 17,368.80 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 91,189.09 万元、160,302.76 万元、88,731.10 万元及 16,191.76 万元。

##### (1) 主营业务收入分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司主营收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
商品房销售收入	448,858.49	85.12	584,564.88	87.43	347,780.76	79.95
租金收入	44,885.20	8.51	51,016.37	7.63	51,366.41	11.81
综合服务收入	33,574.72	6.37	33,034.69	4.94	35,868.57	8.25

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
营业收入合计	527,318.41	100.00	668,615.94	100.00	435,015.74	100.00

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司主营业务收入分别为 435,015.74 万元、668,615.94 万元及 527,318.41 万元，占营业收入的比重均为 100.00%。从收入结构来看，公司主营业务收入主要来自于商品房销售、租赁以及物业管理、酒店等综合服务业务。商品房销售收入占比较大 2018 年度、2019 年度及 2020 年度该项收入占营业收入的比例分别为 79.95%、87.43%和 85.12%，占比平稳上升。2018 年度营业收入较 2017 年度同比增加 43.58%，主要是因为 2018 年度商品房销售收入大幅增加所致。2019 年度营业收入较 2018 年同比增加 53.70%，主要是因为 2019 年度商品房销售收入大幅增加所致。2020 年度营业收入较 2019 年同比下降 21.13%，主要是因为 2020 年度商品房销售收入减少所致。其中，公司房地产业务收入占绿景中国房地产业务收入比例情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>正兴隆房地产</b>			
商品房销售收入	448,858.49	584,564.88	347,780.76
租金收入	44,885.20	51,016.37	51,366.41
<b>房地产业务收入合计</b>	<b>493,743.69</b>	<b>635,581.25</b>	<b>399,147.17</b>
<b>绿景中国</b>			
房地产开发及销售	451,264.30	596,244.60	366,432.80
商业物业投资与经营	62,016.70	61,867.40	54,317.60
<b>房地产业务收入合计</b>	<b>513,281.00</b>	<b>658,112.00</b>	<b>420,750.40</b>
<b>房地产销售占比</b>	<b>87.92%</b>	<b>98.04%</b>	<b>94.91%</b>
<b>房地产业务收入合计占比</b>	<b>94.62%</b>	<b>96.58%</b>	<b>94.87%</b>

## (2) 主营业务成本及毛利率分析

报告期内，公司主营业务成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比 (%)	成本	占比 (%)	成本	占比 (%)
商品房销售成本	207,021.19	87.64	203,662.53	87.26	145,446.76	83.10

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比 (%)	成本	占比 (%)	成本	占比 (%)
租金成本	4,038.58	1.71	5,581.12	2.39	4,426.89	2.53
综合服务成本	25,170.33	10.66	24,163.06	10.35	25,143.00	14.37
<b>营业成本合计</b>	<b>236,230.10</b>	<b>100.00</b>	<b>233,406.71</b>	<b>100.00</b>	<b>175,016.65</b>	<b>100.00</b>

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司主营业务成本分别为 175,016.65 万元、233,406.71 万元和 236,230.10 万元。2018 年度营业成本较 2017 年度同比增长 77.30%，主要是 2018 年度商品房结转成本多于上年同期所致。2019 年度营业成本较 2018 年度同比增长 33.36%，主要是 2019 年度商品房结转成本多于上年同期所致。商品房销售成本主要由土地成本、建设安装成本、资本化利息等构成，最近三年商品房销售成本分别为 145,446.76 万元、203,662.53 万元和 207,021.19 万元，占比与商品房销售收入的变动保持相同趋势。

报告期内，公司主营业务毛利及毛利率构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
商品房销售	241,837.30	53.88	380,902.35	65.16	202,334.00	58.18
租金	40,846.62	91.00	45,435.25	89.06	46,939.52	91.38
综合服务	8,404.40	25.03	8,871.63	26.86	10,725.57	29.90
<b>合计</b>	<b>291,088.31</b>	<b>55.20</b>	<b>435,209.23</b>	<b>65.09</b>	<b>259,999.09</b>	<b>59.77</b>

注：主营业务毛利=主营业务收入-主营业务成本；主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司主营业务毛利率保持在较高水平，分别为 59.77%、65.09%和 55.20%，其中商品房销售的毛利率呈现一定波动性。发行人专注旧改，土地成本较低，毛利率一直处于较高水平。2019 年公司毛利率大幅上升的原因主要结转了红树湾壹号项目的收入，该项目收入占全年收入约 75%，项目毛利率在 70%以上，因此带动了 2019 年全年毛利率的大幅增长。

### （3）营业税金及附加

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司营业税金及附加分别为 57,490.14 万元、109,527.08 万元和 46,812.89 万元。2018 年度营业税金及附加较 2017 年度增加 52,661.54 万元，增幅为 1090.62%，主要是 2018 年度公司缴纳土地增值税

较上年同期大幅增加所致。2019 年度营业税金及附加较 2018 年度增加 52,036.94 万元，增幅为 90.51%，主要是 2019 年度公司缴纳土地增值税较上年同期大幅增加所致。2020 年度营业税金及附加较 2019 年度减少 62,714.19 万元，降幅为 57.26%，主要是公司本年度土地增值税减少所致。

#### （4）期间费用分析

报告期内，公司期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
销售费用	12,257.35	11,730.92	12,459.43
管理费用	27,678.40	29,051.43	24,051.70
财务费用	59,279.13	77,276.85	33,815.03
<b>期间费用合计</b>	<b>86,748.64</b>	<b>118,059.21</b>	<b>70,326.16</b>
营业收入	527,318.41	668,615.94	435,015.74
<b>期间费用占营业收入比例（%）</b>	<b>16.45</b>	<b>17.66</b>	<b>16.17</b>

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司期间费用总额分别为 70,326.16 万元、118,059.21 万元及 86,748.64 万元，整体较为稳定，但是占营业收入的比例分别为 16.17%、17.66%及 16.45%，公司近三年期间费用基本保持稳定。

#### （5）净利润、销售净利率及净资产收益率分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司盈利指标情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
归属于母公司所有者的净利润	88,731.10	160,302.76	91,189.09
净利润率（%）	16.80	23.91	20.84
净资产收益率（%）	7.39	15.09	9.78

注：净利润率=净利润/营业收入；净资产收益率=净利润/平均净资产

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 91,189.09 万元、160,302.76 万元和 88,731.10 万元。2018 年度公司营业收入较 2017 年度同比增加 43.58%，归属于母公司所有者净利润较 2017 年度下降 19.37%，主要原因是 2018 年度公司红树湾壹号项目最终确认自持面积减少，导致公司投

资性房地产公允价值大幅下降，公司 2018 年的公允价值变动损益较 2017 年减少了 35,545.46 万元。2019 年度归属于母公司所有者净利润较 2018 年度上升 75.79%。

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司净利润率分别为 20.84%、23.91% 及 16.80%，报告期内净利润率相对较高。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司净资产收益率分别为 9.78%、15.09% 及 7.39%，这一变化是随着公司净利润的变化而变化的。2020 年度受净利润下降的影响净资产收益率也大幅下降。

## （6）投资收益分析

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
<b>投资收益</b>	<b>3,624.32</b>	<b>5,267.61</b>	<b>2,287.07</b>
其中：权益法核算的长期股权投资收益	110.06	-3.70	-0.87
处置子公司产生的投资收益	1,231.93	3,258.13	-
理财收益	2.33	38.68	721.39
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	2,280.00	1,974.50	1,566.50
<b>营业外收入</b>	<b>352.46</b>	<b>101.09</b>	<b>419.20</b>
其中：往来款清理	160.00	12.69	-
没收定金及违约金	95.81	53.40	198.14
其他	96.65	35.01	221.05
<b>营业外支出</b>	<b>1,818.69</b>	<b>6,537.95</b>	<b>1,961.24</b>
其中：非流动资产毁损报废损失	0.95	5.63	1.51
捐赠支出	1,792.20	6,317.95	502.60
罚款和滞纳金支出	0.72	1.66	100.01
违约金	0.00	138.17	1,258.45
其他	24.83	74.54	98.68

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司投资收益分别为 2,287.07 万元、5,267.61 万元及 3,624.32 万元，主要为其他权益工具投资持有期间产生的投资收益。

公司营业外收入包括往来款清理、没收定金及违约金和其他，公司营业外支出主要包括非流动资产毁损报废损失、捐赠支出、罚款和滞纳金支出、违约金及其他。

## （二）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

### 1、公司未来业务目标

结合宏观经济形势和发行人管理层对房地产行业未来趋势的分析，发行人将继续执行“深耕核心城市核心地段房地产市场，积极拓展海外（港澳）房地产业务”的大战略，发挥公司在城市更新项目的丰富经验和知名声誉，积极参与核心城市核心地段的城市更新项目。

未来房地产企业的竞争将更集中于品质、品牌、设计和服务等方面的竞争，发行人计划通过“佐岭”品牌的差异化和公司专业化的团队及丰富的管理经验，复制“佐岭”业务模式，打造规模化及市场领先的商业物业品牌。

发行人计划着力发展后地产服务事业，以自身的住宅和商业项目为载体，利用互联网手段，整合其商业物业的资源，建立 O2O 小区综合服务平台，为其项目的周边小区提供综合性服务。

## 2、盈利能力的可持续性

发行人作为规模较大、品牌效应较强的综合型房地产开发企业，拥有丰富的房地产开发经验和资源。发行人在产品结构、土地储备和地区布局及管理 and 人才上的优势确保了发行人未来盈利的可持续性。

### （1）产品结构多样化

房地产开发企业受政策和经济周期影响较大。公司主要收入来源及利润驱动来自于房地产开发与销售和租赁业务，房地产开发与销售业务为公司带来高收入来源，提供公司投资及运营商业地产所需的经营现金流。另外，租赁业务，包括但不限于佐岭中心的运营，提高了公司整个房地产项目的定位、吸引力和整体投资价值，进而带动房地产开发和销售业务的增长。此外，公司的租赁业务提供稳定的租金收入，使公司得以应对住宅房地产市场的波动。总的来说，发行人产品结构的多样化将极大增强发行人抗风险能力。

### （2）多途径获取土地资源，盈利前景看好

未来，发行人将继续坚持稳健扩张的发展原则，采取更为平衡及多元化的途径来获取土地资源，包括：通过公开招标、拍卖或者挂牌出让从政府获取土地资源；通过土地转让协议从私人实体获取土地资源；通过城市更新获得核心地段优质土地资源；以及与其他公司（如合营企业）合作收购土地。多元化获取土地资源的方针将使公司取得更多的优质土地储备。

未来中国房地产市场将呈现进一步的地区差异分化态势。经济发展水平较高的地区和超级城市群，例如珠江三角洲地区与长江三角洲地区，其核心城市的房地产市场未来发展潜力依然巨大。珠江三角洲地区是中国最具经济活力的城市群，而深圳则是中国经济最具活力的一线城市之一。作为深圳及珠江三角洲地区房地产市场的早期参与者之一，公司对当地市场、客户偏好、法规要求及城市规划趋势均有十分深刻的了解，并与当地建筑商建立了成熟稳定的合作关系，有利于维护公司已建立的市场地位。此外，公司在深耕核心城市核心地段房地产市场之外，还积极拓展海外（港澳）房地产业务。

### （3）专业的管理团队和管理人才

发行人现有的管理团队拥有多年的房地产开发企业从业经验，形成了较为市场化的管理体系。发行人管理团队的稳定性、丰富的房地产开发经验以及对发行人业务主要地区深圳市房地产市场深厚的认识有助于发行人未来扩展目标的完成。

## 六、有息债务分析

### （一）有息负债余额

截至 2021 年 3 月末、2020 年末、2019 年末及 2018 年末，公司有息负债余额分布情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	占比 (%)	2020 年末	占比 (%)	2019 年末	占比 (%)	2018 年末	占比 (%)
短期借款	22,000.00	1.88	4,508.25	0.40	1,000.00	0.08	19,200.00	1.63
一年内到期的长期借款	186,714.62	15.94	280,917.88	24.64	304,003.14	24.19	182,958.74	15.58
一年内到期应付债券	212,316.21	18.12	212,952.18	56.28	736,014.35	58.57	713,287.49	60.72
长期借款	750,588.15	64.06	641,518.57	18.68	215,706.73	17.16	259,191.67	22.07
<b>合计</b>	<b>1,171,618.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,139,896.88</b>	<b>100.00</b>	<b>1,256,724.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,174,637.90</b>	<b>100.00</b>

### （二）有息负债期限结构分析

截至 2021 年 3 月末，公司有息负债期限结构如下：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期有息负债

	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	22,000.00	1.88	399,030.84	34.06		
1-2 年					189,324.24	16.16
2-5 年					306,534.19	26.16
5 年以上					254,729.71	21.74
<b>合计</b>	<b>22,000.00</b>	<b>1.88</b>	<b>399,030.84</b>	<b>34.06</b>	<b>750,588.15</b>	<b>64.06</b>

### （三）有息负债信用融资与担保融资的结构分析

截至 2020 年末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

项目	金额	占比 (%)
抵押借款	822,838.05	89.20
质押借款	97,848.40	10.61
保证借款	1,750.00	0.19
合计	922,436.45	100.00

### （四）本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 21 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金全部计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 4、假设本期债券募集资金全部用于偿还一年内到期的存续公司债券。

基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表。

单位：亿元

项目	2021 年 3 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	变动
流动资产	184.68	184.68	0.00
非流动资产	151.64	151.64	0.00
<b>资产合计</b>	<b>336.32</b>	<b>336.32</b>	<b>0.00</b>
流动负债	107.09	86.09	-21.00
非流动负债	101.96	122.96	21.00
<b>负债合计</b>	<b>209.05</b>	<b>212.55</b>	<b>0.00</b>
资产负债率	62.16%	62.55%	0.00

本期债券发行后，发行人资产负债率保持不变，流动比率和速动比率分别从 1.72 倍和 1.13 倍变为 2.15 倍和 1.41 倍，资产负债结构得到进一步改善。

## 七、其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

在会计报表日至财务报表报出日期间，公司无资产负债表日后调整事项。

### （二）或有事项

#### 1、公司对外担保情况

（1）截至 2020 年 12 月末，发行人对子公司的担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	59,308.25	2015-8-27	2027-8-24
正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市龙康弘投资发展有限公司	55,326.00	2018-5-9	2022-12-31
正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	39,980.00	2019-5-28	2021-9-18
正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	37,000.00	2017-11-13	2027-11-13
深圳市龙康弘投资发展有限公司				
正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	31,344.77	2015-11-6	2027-8-24
正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	27,850.00	2017-1-20	2027-1-20
深圳市龙康弘投资发展有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	22,500.00	2019-1-23	2021-3-14
正兴隆房地产深圳有限公司				
化州市绿景房地产开发有限公司				
正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	17,400.00	2017-2-4	2027-2-4
正兴隆房地产（深圳）有限公司	东莞市绿景房地产开发有限公司	13,597.50	2019-5-31	2029-5-31
深圳市绿景房地产开发有限公司				
深圳市龙康弘投资发展有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	11,500.00	2018-10-30	2021-3-14
正兴隆房地产深圳有限公司				
化州市绿景房地产开发有限公司				

正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	8,500.00	2015-12-4	2025-12-4
深圳市龙康弘投资发展有限公司				
正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	8,000.00	2017-10-24	2021-9-18
正兴隆房地产（深圳）有限公司	化州市绿景房地产开发有限公司	8,000.00	2020-10-16	2023-10-15
正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	7,828.20	2018-6-28	2021-9-18
深圳市绿景资产管理有 限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	7,200.00	2017-6-16	2022-6-15
正兴隆房地产（深圳） 有限公司	化州市绿景房地产开发 有限公司	7,200.00	2019-5-23	2022-5-23
深圳市龙康弘投资发展 有限公司	深圳市绿景房地产开发 有限公司	6,000.00	2018-4-20	2021-3-14
正兴隆房地产深圳有限 公司				
化州市绿景房地产开发 有限公司				
正兴隆房地产（深圳） 有限公司	化州市绿景房地产开发 有限公司	5,000.00	2020-11-4	2023-10-15
正兴隆房地产（深圳） 有限公司	化州市绿景房地产开发 有限公司	5,000.00	2019-11-15	2021-11-14
正兴隆房地产（深圳） 有限公司	东莞市绿景房地产开发 有限公司	4,503.62	2019-7-19	2029-5-31
深圳市绿景房地产开发 有限公司				
正兴隆房地产（深圳） 有限公司	化州市绿景房地产开发 有限公司	4,000.00	2019-1-29	2021-12-25
正兴隆房地产（深圳） 有限公司	化州市绿景房地产开发 有限公司	3,000.00	2020-12-18	2023-10-15
正兴隆房地产（深圳） 有限公司	深圳市绿景房地产开发 有限公司	2,990.20	2018-9-30	2021-9-18
正兴隆房地产（深圳） 有限公司	东莞市绿景房地产开发 有限公司	398.88	2019-7-23	2029-5-31
深圳市绿景房地产开发 有限公司				
正兴隆房地产（深圳） 有限公司	深圳市绿景资产管理有 限公司	100.00	2020-4-29	2023-4-29

(2) 截至 2020 年 12 月末，发行人或子公司对关联方的担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保借款余额	担保起始日	担保到期日
深圳溢佳实业发展有限公司	1,576.00	2017-8-1	2025-8-1
	1,576.00	2017-8-2	2025-8-1
	1,710.00	2018-7-27	2025-8-1
崇亚投资（香港）有限公司	2,100.00	2018-11-29	2021-12-29
WORLD MARGIN LIMITED	4,300.00	2020-11-20	2021-11-16

绿景（中国）地产投资有限公司	7,000.00	2019-1-3	2021-1-3
	11,900.00	2020-9-10	2022-7-30
	13,900.00	2019-7-17	2022-8-17
	15,800.00	2019-7-8	2022-8-8
	28,400.00	2019-7-11	2022-8-11
	30,000.00	2018-2-9	2021-3-9
	31,000.00	2018-2-9	2021-3-9
	USD1250.00	2020-12-17	2022-1-16
	USD1450.00	2020-12-29	2022-1-30
	USD5117.66	2020-5-7	2021-6-7
景悦房地产投资（苏州）有限公司	25,000.00	2018-12-3	2021-4-8
苏州新兴地产有限公司	12,000.00	2020-3-20	2032-12-26
<b>合计</b>	N/A*	-	-

\*注：由于担保金额中有 7817.66 万元为美元，合计数不便以人民币计算，故此处不列示总数。

（3）截至 2020 年末，子公司对发行人的担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
深圳市绿景房地产开发有限公司	正兴隆房地产（深圳）有限公司	20,000.00	2018-8-24	2023-8-24
深圳市龙康弘投资发展有限公司				
深圳市绿景房地产开发有限公司	正兴隆房地产（珠海）有限公司	256,153.74	2019-7-31	2023-7-31
正兴隆房地产（深圳）有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	27,850.00	2017-1-20	2027-1-20
深圳市绿景房地产开发有限公司	正兴隆房地产（深圳）有限公司	150.00	2014-3-28	2024-3-28

（4）截至 2020 年末，关联方为发行人或子公司的担保情况如下：

单位：万元

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
黄康境先生	39,980.00	2019-5-28	2021-9-18
黄康境先生	8,000.00	2017-10-24	2021-9-18
黄康境先生	7,828.20	2018-6-28	2021-9-18
黄康境先生	2,990.20	2018-9-30	2021-9-18
绿景（中国）地产投资有限公司	22,500.00	2019-1-23	2021-3-14
绿景（中国）地产投资有限公司	13,597.50	2019-5-31	2029-5-31
绿景（中国）地产投资有限公司	11,500.00	2018-10-30	2021-3-14
绿景（中国）地产投资有限公司	6,000.00	2018-4-20	2021-3-14
绿景（中国）地产投资有限公司	4,503.62	2019-7-19	2029-5-31
绿景（中国）地产投资有限公司	398.88	2019-7-23	2029-5-31
珠海凯威置业有限公司	256,153.74	2019-7-31	2023-7-31
绿景（中国）地产投资有限公司			
黄康境先生	98,569.00	2018-9-29	2021-3-28
何亚兴女士			
绿景（中国）地产投资有限公司			
黄康境先生	15,000.00	2020-9-30	2024-9-29
黄敬舒女士			
黄康境先生	13,950.00	2020-6-24	2024-11-25
何亚兴女士			
绿景（中国）地产投资有限公司			
黄康境先生	10,000.00	2020-11-30	2024-9-29
黄康境先生			
深圳溢佳实业发展有限公司	1,750.00	2019-4-29	2022-4-29
黄敬舒女士			
深圳溢佳实业发展有限公司	1,600.00	2019-4-30	2022-4-30
黄敬舒女士			
深圳市绿景企业管理集团有限公司	22,000.00	2017-4-25	2021-6-22
绿景（中国）地产投资有限公司	1,500.00	2020-1-19	2021-1-19
黄康境先生	3,000.00	2020-1-17	2021-1-16
何亚兴女士			

## 2、未决诉讼或仲裁事项

截至募集说明书签署日，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

## 八、财产权利限制情况

截至 2021 年 3 月末，公司资产抵押、质押及其他权利限制合计 1,523,326.47 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	256,120.52	借款监管资金、保证金
存货	221,675.85	借款抵押/收益权留置
投资性房地产	1,032,254.21	借款抵押
固定资产	13,275.89	借款抵押
合计	<b>1,523,326.47</b>	-

## 第五节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议通过，并经股东批准和授权，公司拟向中国证券监督管理委员会注册公开发行不超过 21 亿元（含 21 亿元）的公司债券。

本次债券发行规模不超过 21 亿元（含 21 亿元）。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司到期或回售公司债券。

具体拟偿还公司债券明细如下：

证券名称	起息日	回售行权日	到期日	本金余额(亿元)	票面利率(当期)(%)	利息(亿元)
16 绿景 01	2016-08-26	2020-08-26	2021-08-26	21.1353	7.88	1.67
<b>总计</b>	-	-	-	<b>21.1353</b>		<b>1.67</b>

因本期债券的审批和发行时间尚存在一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司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、公司债券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，灵活安排偿还公司债务的具体事宜。

对于行权回售、到期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，剩余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。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金不超过 12 个月）。发行人承诺在拟偿还债务到期之前，将用于补充流动资金的募集资金归还至募集资金专项账户。

发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，最终不用于购置土地。

### 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期发行公司债券的募集资金使用对公司财务状况的影响模拟测算请参见在“第六节财务会计信息”之“六、（四）本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化”中的分析。

#### 四、前次发行公司债券的募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可[2016]1385 号”文核准，发行人获准在中国境内面向合格机构投资者公开发行面值总额不超过 26 亿元（含 26 亿元）的公司债券，发行人于 2016 年 8 月完成了首期规模为 26 亿元的债券发行。

依照《正兴隆房地产（深圳）有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的约定，债券募集资金扣除发行费用后用于补充公司流动资金。该期债券募集资金扣除发行费用后已全部用于补充公司流动资金。

上述资金均正常使用，不存在与募集说明书约定的运用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

（一）发行人 2018 年、2019 年及 2020 年经审计的财务报告和和发行人 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）注册本次公司债发行的文件。

### 二、查阅地点

本次债券发行期内，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，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅募集说明书。

#### （一）正兴隆房地产（深圳）有限公司

办公地址：深圳市深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座

联系人：尹鑫

联系电话：0755-23625393

邮政编码：518000

#### （二）主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

办公地址：深圳市福田区深南大道 4011 号港中旅大厦 26 层

法定代表人：江禹

联系人：叶瀚清、程穆、陈然、钱弘

联系电话：0755-83230544

传真：0755-82492020

（本页无正文，为《正兴隆房地产（深圳）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

正兴隆房地产（深圳）有限公司

2021 年 8 月 11 日

本页以下空白