

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069



深圳华侨城股份有限公司

(住所：深圳市南山区华侨城指挥部大楼103、105、107、111、112室)

# 2021年面向合格投资者 公开发行公司债券 (第一期)

## 募集说明书摘要

牵头主承销商/债券受托管理人：



(住所：福州市湖东路268号)

联席主承销商：



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)

联席主承销商：



(住所：济南市市中区经七路86号)

签署日期：2021年 1月 4日

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]63号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 88 亿元的公司债券。

二、经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力很强，本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。本期债券上市前，发行人最近一期期末净资产为 1,035.52 亿元（截至 2020 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），其中归属于母公司所有者权益合计 703.39 亿元，发行人的合并口径资产负债率为 76.07%，发行人母公司资产负债率为 75.29%。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 105.19 亿元（2017 年-2019 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本期债券发行结束后，发行人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。按照目前公司预计的 2020 年业绩情况，本期债券仍然符合公司债券发行条件，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发行人。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。

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，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。本期债券不会在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

五、发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

六、最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.62、1.61、1.49 和 1.57，速动比率分别为 0.59、0.51、0.56 和 0.50。最近三年及一期末，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 155.48 亿元、217.38 亿元、351.20 亿元和 390.20 亿元；长期借款余额分别为 447.06 亿元、594.11 亿元、696.38 亿元和 912.52 亿元，具有偿债压力较大的风险。

七、房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2020 年 9 月末，发行人旅游综合及房地产开发业务土地储备 2,981.68 万平方米，对应建筑面积 5,698.48 万平方米；其中 2020 年 1-9 月新增土地面积 479.14 万平方米，新增规划建筑面积 1,000.44 万平方米良好的项目储备使公司具备较强的持续发展动力，但也给公司带来了一定的资金支出压力和资金周转风险。同时，发行人旅游项目投资周期较长、投资规模较大，因此资金回收期较长，加大了公司资金周转的风险。

八、旅游综合业务和房地产开发业务是发行人的核心业务，存货主要由完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地等构成。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,057.52 亿元、1,615.83 亿元、1,853.44 亿元和 2,376.43 亿元，占总资产的比重分别为 48.50%、54.68%、48.82%和 54.92%，发行人存货规模较大，占总资产的比例较高。截至 2020 年 6 月末，发行人存货跌价准备余额为 9,561.89 万元。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，发行人将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生影响。

九、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-79.14 亿元、-100.45 亿元、-51.88 亿元和-22.38 亿元，有所波动。一方面是由于受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面是受房地产开发投资及销售进度和房地产开发周期的影响所致。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来发行人可能面临经营活动现金流波动的风险。

十、最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 113.21 亿元、307.79 亿元、363.13 亿元和 423.28 亿元，占总资产的比例分别为 5.19%、10.41%、9.57%和 9.78%。截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款维持在较高的水平。如果未来债务人未能及时还款，可能会导致较大损失，从而对公司的整体盈利能力产生不利影响。

十一、2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预付账款余额分别为 170.13 亿元、106.70 亿元、311.28 亿元和 118.13 亿元，占流动资产总额的比例分别为 10.17%、4.53%、10.44%和 3.37%。发行人预付账款余额较大且呈现波动性，主要是预付购买土地诚意金和预付工程款等增加所致，可能面临预付账款余额较大导致流动资金不足及财务费用增加的风险。发行人 2020 年 9 月末预付款项相较 2019 年末减少 1,931,435.07 万元，相较减少 62.05%，主要系预付土地款减少及转入存货所致。

十二、截至 2020 年 6 月末，发行人及其子公司对外担保情况余额为 62.85 亿元，为对关联方武汉首茂城置业有限公司、武汉誉天红光置业有限公司、深圳市招华国际会展发展有限公司等的担保。发行人对外担保余额较大，若被担保方经营情况出现恶化出现偿债风险，可能会导致发行人承担担保责任，将造成发行人经济损失。

十三、发行人子公司华侨城房地产、宁波华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、南京华侨城、成都华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2020 年 6 月末，尚未结清的担保金额为 2,371,165.24 万元，截至目前承购人未发生违约。在担保期间，若购房人无法继

续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将承担一定的经济损失。

十四、在我国旅游产业市场，国际巨头渐次到来，国内同行加速崛起，发行人面临的竞争将更加激烈。另外，以互联网为核心的新技术带来的消费模式和经营手段的变革，催生出各种新的市场空间和商业模式，进一步加剧了行业竞争。发行人国内拥有的主题公园群持续面临临近区域不断新增的同质化公园及其他类型景区的竞争，如迪斯尼进驻上海对公司潜在游客产生分流，发行人面临较为激烈的市场竞争风险。

十五、最近三年及一期，发行人房地产业务主要集中在华南和华东地区，华南地区以深圳为主，华东地区以上海为主，所在地域较为集中，若该地区房地产价格下跌，将影响购房人的价格预期，延缓购买需求，从而可能对公司生产经营产生不利影响。如未来经济处于不景气状态，一线城市人口增长放缓，可能导致深圳和上海房价出现回落，由于发行人房地产业务地域较为集中，可能对公司的业务产生不利影响。

十六、最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,057.52 亿元、1,615.83 亿元、1,853.44 亿元和 2,376.43 亿元，占总资产的比重分别为 48.50%、54.68%、48.82%和 54.92%，发行人存货规模较大，占总资产的比例相对较高。受到宏观经济增速处于低位、前期房地产行业投资规模巨大和人口增速放缓等因素的影响，房地产库存一直居高不下，三四线城市的问题更加突出。发行人在建和拟建项目中，有部分项目在重庆、成都、西安和宁波等二三线城市，如未来这些城市的房地产库存未有明显降低，可能对发行人未来项目的销售及盈利产生一定影响。

十七、截至 2020 年 9 月末，发行人拥有子公司 252 家，发行人未来将继续通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。发行人子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

十八、发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。最近几年，政府为努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果发行人不能适应宏观和产业政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

十九、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，对所有本期未偿还债券持有人（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持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

二十、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，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，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2020 年 9 月末，公司抵押借款合计为 95.70 亿元。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

二十一、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公告。发行人亦将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

二十二、本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售，公众投资者不得参与发行认购。本次发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

二十三、由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，本期债券名称变更为“深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”；本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券及本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本次债券及本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：发行人与受托管理人签订的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、发行人与主承销商签订的《深圳华侨城股份有限公司 2018 年公司债券承销协议》等。

二十四、受新型冠状病毒肺炎疫情影响，2020 年半年度我国经济社会发展带来前所未有的冲击，主要经济指标明显下滑；境外疫情持续蔓延，世界经济陷入衰退。疫情影响下，对各行各业均受到了不同程度的冲击。发行人严格落实分区分级复工复产要求，有序推动旅游企业复工复产。2020 年下半年，房地产业务方面，发行人将在持续做好疫情防控的同时，严格按照年度投资计划推进房地产项目获取及开发。进一步聚焦年度经营目标，积极探索各种创新模式，如加快项目开发节奏、寻求合作开发等，推动项目开发、销售及回款。旅游业务方面，发行人将加快推进深圳华侨城旅游度假区、东部华侨城旅游度假区全面改造提升方案的制定与实施，总体经营风险较小。

二十五、截至 2020 年 4 月 30 日，发行人当年累计新增借款超过 2019 年末净资产的 20%。发行人上述新增借款是基于发行人正常经营需要产生的，主要用于发行人日常经营及补充流动资金，对发行人经营管理不存在重大影响。

二十六、发行人于 2020 年 4 月 8 日召开 2020 年第一次临时股东大会，选举产生了新一届董事会成员和监事会成员，原董事王久玲，独立董事吴安迪、许刚、周纪昌、余海龙，监事覃军、刘轲因任期届满离职，新选举独立董事王一江、沙



振权、宋丁、张钰明，监事潘凤文、吴飞。本次人事变动为正常人事变动，对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

## 目 录

声 明.....	2
重大事项提示.....	3
目 录.....	10
第一节 发行概况.....	11
一、本次发行的基本情况及发行条款.....	11
二、本期债券发行的有关机构.....	15
第二节 发行人资信状况.....	20
一、本期债券信用评级情况.....	20
二、信用评级报告主要事项.....	20
三、发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况.....	22
四、报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象.....	23
五、已发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况.....	23
六、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期末未经审计净资产的比例.....	25
七、近三年及一期偿债能力财务指标.....	26
第三节 发行人基本情况.....	27
一、发行人概况.....	27
二、发行人控股股东和实际控制人情况.....	28
三、发行人重要权益投资情况.....	30
四、发行人董事、监事和高级管理人员情况.....	41
五、发行人经营范围及主营业务情况.....	42
六、发行人组织结构及公司治理情况.....	45
七、发行人独立性.....	46
第四节 发行人财务情况.....	48
一、发行人财务报表的编制情况.....	48
二、会计师事务所变更情况.....	48
三、发行人合并报表范围.....	48
四、发行人财务报表.....	54
五、管理层讨论与分析.....	64
第五节 募集资金运用.....	77
一、本期债券募集资金金额.....	77
二、本期债券募集资金运用计划.....	77
三、本期债券募集资金对发行人财务状况的影响.....	78
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	78
五、募集资金使用情况披露.....	78
六、本期债券募集资金使用的监管隔离机制.....	79
七、本期债券前次募集资金使用情况.....	79
第六节 备查文件.....	81

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况及发行条款

#### （一）核准情况及核准规模

2018 年 4 月 24 日，发行人召开第七届董事会第四次会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券方案的议案》和《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》，本次公开发行公司债券不超过 130 亿元。2018 年 5 月 18 日，发行人召开 2017 年年度股东大会，审议并通过公司公开发行公司债券相关提案。

经中国证监会于 2019 年 1 月 14 日签发的“证监许可[2019]63 号”文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 88 亿元（含 88 亿元）的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定各期债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

#### （二）本期债券基本条款

1、发行主体：深圳华侨城股份有限公司。

2、债券名称：深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

其中，品种一的债券名称为深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“21 侨城 01”；品种二的债券名称为深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称为“21 侨城 02”。

3、发行规模：本次债券的发行总规模不超过 88 亿元（含 88 亿元），采用分期发行方式，本期债券发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

4、债券期限：本期债券包括两个品种，品种一为 5 年期，在第 3 年末附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 7 年期，在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。两个品种之间可以双向回拨，

回拨比例不受限制，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

5、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。

6、品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期第 3 年末调整本期债券品种一存续期后 2 年的票面利率及在本期债券品种二存续期第 5 年末调整本期债券品种二存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日和品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日按照深交所及证券登记机构相关规定向投资者披露是否调整本期债券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，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。调整后的票面利率需符合调整当时国家关于利率上限的相关规定。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日和品种二的第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一和品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第 3 个计息年度付息日和品种二的第 5 个计息年度付息日即回售支付日，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付工作。

自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的 5 个工作日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统在回售申报期内进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，发行票面利率由发行人与主承销商根据市场询价情况协商确定。

在本期债券品种一存续期内第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加或减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；若发行人未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年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第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 5 年票面利率加或减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

11、发行期限：2021 年 1 月 8 日至 2021 年 1 月 11 日，共 2 个交易日。

12、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2021 年 1 月 8 日。

13、计息期限（存续期间）：若投资者未行使回售选择权，则本期债券品种一的计息期限为自 2021 年 1 月 11 日至 2026 年 1 月 10 日；本期债券品种二的计息期限为自 2021 年 1 月 11 日至 2028 年 1 月 10 日。若投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的计息期限为自 2021 年 1 月 11 日至 2024 年 1 月 10 日；本期债券品种二回售部分债券的计息期限为自 2021 年 1 月 11 日至 2026 年 1 月 10 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日。

14、还本付息方式：在本期债券的计息期限内，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。

15、起息日：本期债券计息期限内每年的 1 月 11 日为本期债券计息年度的起息日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日期：本期债券品种一，2022 年至 2026 年每年的 1 月 11 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券品种二，2022 年至 2028 年每年的 1 月 11 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

18、本金支付日：本期债券品种一的兑付日为 2026 年 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2028 年 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 1 月 11 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

19、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于本金支付日向投资者支付的本息为投资者截至本金支付日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

20、支付方式：本期债券本息的支付方式按照本期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规定办理。

21、担保情况及其他增信措施：本期债券无担保、无其他增信措施。

22、信用等级及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

23、募集资金专项账户：发行人将设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理。

24、债权登记日：确定有权出席债券持有人会议的债券持有人的日期。

25、主承销商：兴业证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司。

26、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司。

27、本期债券监管银行：平安银行股份有限公司深圳分行。

28、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

29、发行对象：持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

30、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

31、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

32、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本金。

33、上市交易安排：本次发行结束后，发行人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。具体上市时间将另行公告。

34、质押式回购：发行人主体长期信用等级为 AAA 级，展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA 级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

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

36、投资者认股权或可转股权：本期债券不附投资者认股权或可转股权。

## 二、本期债券发行的有关机构

## （一）发行人

公司名称：深圳华侨城股份有限公司

注册地址：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室

通讯地址：深圳市南山区华侨城办公大楼

法定代表人：段先念

联系人：卓素娟

电话：0755-2690 9069

传真：0755-2660 0936

邮政编码：518053

## （二）主承销商/债券受托管理人

### 1、牵头主承销商/债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

公司名称：兴业证券股份有限公司

法定代表人：杨华辉

住所：福州市湖东路 268 号

办公地址：北京市西城区锦什坊街 35 号 601 室

联系人：浦航、张慧芳、张宁、陈思齐

电话：010-5091 1203

传真：010-5091 1200

邮政编码：100033

### 2、联席主承销商：中信证券股份有限公司

公司名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层



联系人：王艳艳、朱军、屈耀辉、张大明

电话：010-6083 8692

传真：010-6083 3504

邮编：100026

### **3、联席主承销商：中泰证券股份有限公司**

公司名称：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李峰

住所：济南市市中区经七路 86 号

地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层

联系人：孙雄飞、李越、廖青云、丛正菲、张津

电话：010-5901 3946

传真：010-5901 3945

邮政编码：100032

### **（三）审计机构一**

事务所名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：杨荣华、刘贵彬、冯忠

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

办公地址：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  
5-11 层

签字注册会计师：刘剑华、申玲芝

电话：010-8809 5588

传真：010-8809 1199

邮政编码：100077

### **（四）审计机构二**

事务所名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：张克、叶韶勋

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

签字注册会计师：罗玉成、詹妙灵

电话：010-65542288

传真：010-65547190

邮政编码：100010

### （五）信用评级机构

公司名称：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系人：支亚梅、王彦

电话：010-8517 2818

传真：010-8567 9228

邮政编码：100022

### （六）律师事务所

事务所名称：上海市锦天城律师事务所

负责人：顾耘

办公地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼

经办律师：王宇、李鸣晗

电话：021-20511000

传真：021-20511999

邮政编码：200120

### （七）本期债券募集资金专项账户开户银行

账户户名：深圳华侨城股份有限公司

开户银行：平安银行股份有限公司深圳分行

账号：15233483788899

联系人：韩骥

电话：0755-25561492

传真：0755-26606521

### （八）本期债券申请上市流通的证券交易所

名称：深圳证券交易所

总经理：王建军

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-8866 8739

传真：0755-8866 6149

邮政编码：518038

### （九）本期债券登记机构

名称：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：0755-8208 3333

传真：0755-8208 3667

邮政编码：518038

## 第二节 发行人资信状况

### 一、本期债券信用评级情况

经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

### 二、信用评级报告主要事项

#### （一）评级观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”或“华侨城股份”）的评级反映公司作为全球领先的主题公园运营商，在“文化+旅游+城镇化”以及“旅游+互联网+金融”的创新发展模式下，形成了独特的综合成片开发的竞争优势。公司在经营规模、品牌知名度、业务布局和股东支持等方面具有较强的综合竞争优势，主营业务毛利率处于较高水平，整体盈利能力很强；公司新增一二线城市土地储备量较大，旅游项目也在不断扩充和开业，可为未来经营提供良好的支撑。同时，联合资信也关注到旅游项目经营风险较高、2020 年爆发的新冠疫情对文旅行业冲击明显、未来资本支出压力较大、经营活动净现金流呈现净流出以及债务规模增长等因素对公司信用水平带来的不利影响。

公司房地产业务具有综合开发和地理位置的优势，能够保持一定的发展空间；旅游项目品牌知名度较高，且不断有新项目的开业；控股股东仍然在资金方面保持较大的支持力度。同时，公司在建项目地理位置较好，随着项目的陆续销售，公司的盈利较有保证，公司整体信用状况有望保持良好，联合资信对公司的评级展望为“稳定”。

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

#### （二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

## 1、优势

（1）战略地位显著，获得股东的支持力度较大。公司是控股股东华侨城集团有限公司（以下简称“华侨城集团”）的核心子公司，承接了华侨城集团的发展战略和平台优势，在资源获取、产业互动、产融结合等方面获得了有力支持；此外，公司借款中来自华侨城集团的委托贷款规模很大，在资金方面亦获得了控股股东较大的支持。

（2）文旅及房地产业务区域布局好，同时新增土储持续保持较大体量。公司已在北京、上海、天津、重庆、成都、武汉、南京等十余个城市开发建设了文化旅游综合项目，城市布局较好；房地产业务方面，近年来公司保持了较大的新增土储体量，且重点布局在一二线城市，具有较好的销售前景。

（3）资产质量好，主营业务盈利能力强。公司资产质量高，受限比例低，且投资性房地产采用成本法计量，具有一定的升值空间；主营业务毛利率维持在较高水平，盈利能力强。

## 2、关注

（1）文化旅游行业竞争激烈，同时 2020 年爆发的疫情对公司旅游综合业务冲击明显。文化旅游市场的竞争较激烈，随着越来越多的企业进入该行业，公司的旅游综合业务面临一定的经营压力；此外，2020 年爆发的新冠疫情对公司旅游及酒店等业务形成较大冲击。

（2）资金支出压力较大，债务规模快速攀升。近年来，公司保持了较大规模的新增土地储备投入力度，在建、拟建项目投入仍然较大；旅游综合业务需要垫付大量资金，新增投资给公司带来一定的资金压力；经营活动净现金流持续呈现净流出状态。同时，公司债务规模快速增长，债务负担有所加重。

### （三）跟踪评级

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存续期内，在每年深圳华侨城股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

深圳华侨城股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。深圳华侨城股份有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对深圳华侨城股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，深圳华侨城股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注深圳华侨城股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现深圳华侨城股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对深圳华侨城股份有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如深圳华侨城股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对深圳华侨城股份有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本期债券的跟踪评级报告将在公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送深圳华侨城股份有限公司、监管部门等。

### 三、发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2020 年 9 月末，发行人共获得银行授信额度 2,464 亿元，已使用的授信额度为 1,076 亿元，剩余授信额度 1,387 亿元；发行人的主要授信银行包括中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行等国有银行及招商银行等股份制银行。

截至 2020 年 9 月末，发行人授信具体情况如下表所示：

单位：亿元

序号	银行名称	已授信金额	已使用金额	剩余授信金额
1	工商银行	253	144	110
2	农业银行	156	86	69
3	中国银行	314	107	207

4	建设银行	138	31	107
5	交通银行	255	116	139
6	招商银行	210	50	160
7	平安银行	92	63	29
8	中信银行	65	16	49
9	国开行	73	47	27
10	其他	908	416	492
	合计	2,464	1,076	1,387

#### 四、报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

#### 五、已发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

##### （一）已发行公司债券及偿还情况

截至 2020 年 9 月末，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付的公司债券情况如下：

单位：亿元

债券简称	债券代码	批文情况	发行规模	起息时间	受托管理人
16侨城02	112377	证监许可 [2016]567号	10.00	2016-4-13	中信证券股份 有限公司
18侨城01	112634		25.00	2018-1-18	
18侨城02	112635		10.00	2018-1-18	
18侨城03	112642		20.00	2018-2-5	
18侨城04	112643		30.00	2018-2-5	
18侨城05	112655		8.00	2018-3-12	
18侨城06	112656	2.00	2018-3-12		
19侨城01	112878	证监许可 [2019]63号	25.00	2019-3-19	兴业证券股份 有限公司
合计			130.00		

截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径累计公开发行公司债券 130.00 亿元。发行人已发行债券募集资金具体使用情况如下：

发行人取得中国证监会“证监许可[2016]567号”批复核准，获准向《管理办法》规定的合格投资者公开发行不超过 130 亿元（含 130 亿元）的公司债券。

2016 年 4 月 14 日，深圳华侨城股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）发行完毕，实际发行规模 35 亿元。募集资金扣除承销费用后，15 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分 19.88 亿元用于补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日，该期募集资金已使用完毕。16 侨城 01 已于 2019 年 8 月 21 日兑付。

2018 年 1 月 19 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行完毕，实际发行规模 35 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还银行贷款。截至本募集说明书摘要签署之日，该期募集资金已使用完毕。

2018 年 2 月 6 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行完毕，实际发行规模 50 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还银行贷款。截至本募集说明书摘要签署之日，该期募集资金已使用完毕。

2018 年 3 月 13 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）发行完毕，实际发行规模 10 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还银行贷款。截至本募集说明书摘要签署之日，该期募集资金已使用完毕。

2019 年 3 月 19 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行完毕，实际发行规模 25 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还存续的公司债券。截至本募集说明书摘要签署之日，该期募集资金已使用完毕，用于偿还“16 侨城 01”。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人已累计发行 130 亿元的公司债券，上述已发行公司债券募集资金使用情况与各期债券核准及募集说明书约定的用途一致。

报告期内，发行人不存在逾期兑付的情形，亦不存在重大债务违约情形。截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径已发行公司债券及偿还情况如下：

债券简称	发行方式	票面利率 (当期)	起息时间	期限结构 (年)	债券余额 (亿元)	是否到期	主体 评级	债项 评级
16 侨城 02	公开发行	3.40%	2016.04.13	5+2	10.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA



18 侨城 01	公开发行	5.59%	2018.01.18	3+2	25.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 02	公开发行	5.70%	2018.01.18	5+2	10.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 03	公开发行	5.54%	2018.02.05	3+2	20.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 04	公开发行	5.74%	2018.02.05	5+2	30.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 05	公开发行	5.35%	2018.03.12	3+2	8.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 06	公开发行	5.50%	2018.03.12	5+2	2.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
19 侨城 01	公开发行	3.88%	2019.3.19	3+2	25.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
<b>总计</b>					<b>130.00</b>			

## （二）其他债务融资工具及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人合并口径无其他已发行尚未兑付的债务融资工具。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人主体已发行债券主体评级均为 AAA，不存在超短期融资券、中期票据及非公开定向债务融资工具。经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券发行人主体评级为 AAA。发行人已发行债券及其他债务融资工具的评级结果与本次评级结果保持一致。

报告期内发行人未曾发生公开发行公司债券或其他债务违约（含银行贷款违约）或延期支付本息的情形。根据中国人民银行征信中心《企业信用报告》相关记录，截至 2020 年 11 月 18 日，发行人不存在关注类等不良贷款，不存在逃废债信息，不存在被起诉信息，不存在欠息信息，不存在违规信息，不存在不良负债信息，不存在未结清信用证信息。

经发行人自查，主承销商通过互联网网站等方式核查，验证发行人及其重要子公司不存在存在因严重违法、失信行为被列为失信被执行人、失信生产经营单位或其它失信单位情况。

## 六、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期末未经审计净资产的比例

截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径累计公司债券余额为 130 亿元，本次公司债券若全部发行完成，发行人合并口径累计公司债券余额将达 155 亿元，累计公司债券余额占同期末净资产的比例为 14.97%，未超过净资产的 40%。

## 七、近三年及一期偿债能力财务指标

项目	2020 年 9 月 30 日/2020 年 1-9 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
流动比率（倍）	1.57	1.49	1.61	1.62
速动比率（倍）	0.50	0.56	0.51	0.59
资产负债率（%）	76.07	74.98	73.88	69.97
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.52	2.68	3.36	4.34
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
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-223,788.34	-518,777.02	-1,004,457.46	-791,441.66

注：1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

2、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

3、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

4、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人概况

公司名称：深圳华侨城股份有限公司

英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069

法定代表人：段先念

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1997 年 9 月 2 日

注册资本：8,201,793,915 元人民币

注册地址：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室

信息披露负责人：关山

信息披露联络人：卓素娟

联系地址：广东省深圳市南山区华侨城办公大楼

邮政编码：518053

联系电话：0755-2690 9069

传真号码：0755-2660 0936

所属证监会行业：房地产业

统一社会信用代码：91440300279374105B

网址：<http://www.octholding.com>

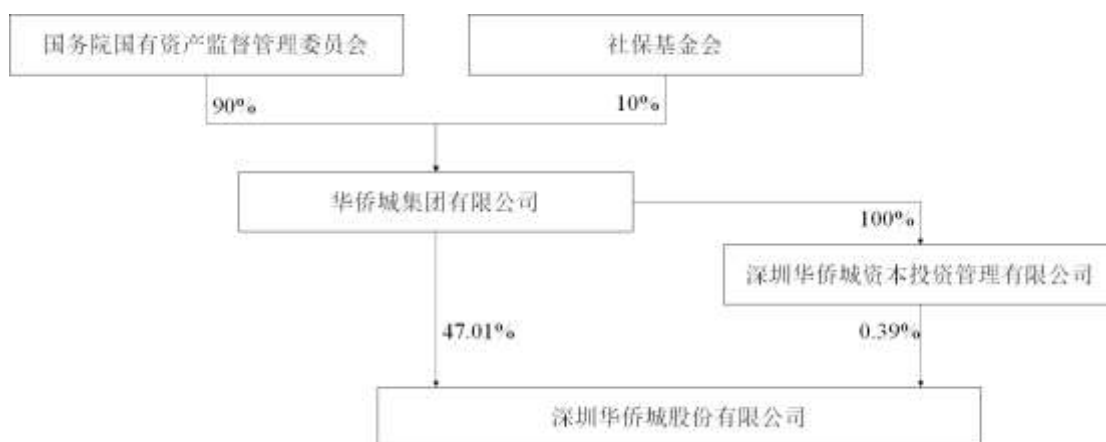
经营范围：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅

游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（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）。

## 二、发行人控股股东和实际控制人情况

### （一）发行人股权结构

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人与控股股东及实际控制人的具体股权结构如下：



截至 2020 年 9 月 30 日，发行人前十大股东及持股情况如下：

单位：股

股东名称	股东性质	持股比例	期末持有的普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量
华侨城集团有限公司	国有法人	47.01%	3,855,685,442	1,138,152,352	2,717,533,090
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	7.54%	618,062,871	-	618,062,871
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846	-	245,302,846
香港中央结算有限公司	境外法人	2.61%	214,247,245	-	214,247,245
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.43%	117,474,302	-	117,474,302
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400	-	76,116,400
全国社保基金一一四组合	其他	0.70%	57,275,358	-	57,275,358
深圳华侨城资本投资管	国有法人	0.39%	31,952,196	-	31,952,196

理有限公司					
全国社保基金四一三组合	其他	0.33%	27,300,000	-	27,300,000
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	其他	0.29%	23,422,343		23,422,343

注：上述前十名股东中，国有法人股东华侨城集团、深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，是一致行动人；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系，是一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

## （二）控股股东

截至 2020 年 9 月末，华侨城集团直接持有发行人 3,855,685,442 股股份，占发行人总股本的 47.01%，通过深圳华侨城资本投资管理有限公司间接持有发行人 31,952,196 股股份，占发行人总股本的 0.39%，为发行人的控股股东。华侨城集团成立于 1987 年 12 月 7 日，注册资本人民币 1,200,000 万元人民币，国务院国资委直接控股 90%。华侨城集团住所为深圳市南山区华侨城；法定代表人段先念；经营范围：纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。

截至 2019 年末，华侨城集团资产总额 5,525.45 亿元，负债总额 3,859.92 亿元，所有者权益总额 1,665.53 亿元。2019 年实现营业收入 1,309.82 亿元，实现净利润 182.11 亿元，经营活动现金流量净额-123.89 亿元。

## （三）控股股东控制的其他企业情况

截至 2019 年 12 月末，除发行人及其子公司外，控股股东直接持股的其他控股子公司情况如下：

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	华侨城股份	深圳	旅游业、地产业	820,179.39	47.3999	47.3999
2	康佳集团	深圳	电子业	240,794.54	29.999997	29.999997
3	华侨城医院	深圳	社会福利业	-	100	100
4	华夏艺术中心	深圳	文化、娱乐业	7,300.00	100	100
5	欢乐海岸	深圳	投资兴办业、服务业	25,600.00	100	100
6	康佳视讯	深圳	电子业	1,500.00	100	100
7	嘉隆投资	香港	投资与资产管理	HKD157,700.00	100	100
8	东部投资	深圳	投资兴办旅游业	500,000.00	100	100
9	西部投资	成都	项目投资、地产业	1,000,000.00	100	100
10	云南投资	云南	项目投资与管理	1,000,000.00	100	100
11	文化集团	深圳	文化、娱乐业	500,000.00	100	100
12	华侨城资本投资	深圳	投资管理、受托资产管理	1,000,000.00	100	100
13	光明集团	深圳	农副产品生产销售、房地产业	500,000.00	51	51
14	海南集团	海南	房地产业	1,000,000.00	100	100
15	北方投资	天津	投资管理	1,000,000.00	100	100
16	华东投资	上海	投资管理	1,000,000.00	100	100
17	深西投资	深圳	项目投资、地产业	500,000.00	100	100
18	中部集团	武汉	项目投资与管理	1,000,000.00	100	100
19	华南投资	深圳	商务服务业	1,000,000.00	100	100
20	创新研究院	深圳	商务服务业	1,700.00	100	100
21	兴华拉链	深圳	橡胶和塑料制品业	879.66	100	100
22	欢乐田园	昆明	商务服务业	100,000.00	100	100

#### （四）实际控制人

报告期内，发行人不存在实际控制人发生变化的情况。截至 2020 年 9 月末，发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，国务院国资委通过华侨城集团有限公司间接持有公司 42.66% 股份。

#### （五）控股股东持有发行人股份被质押或存在争议的情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人控股股东和实际控制人持有的发行人股份不存在被质押或存在争议的情况，控制权变更风险相对较小。

### 三、发行人重要权益投资情况

## （一）发行人子公司情况

### 1、截至 2020 年 6 月末，发行人纳入合并范围的子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100	-	投资设立
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50	20	投资设立
华侨城旅行社	深圳	深圳	旅游业	100	-	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60	40	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50	50	投资设立
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	33.97	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	68.45	31.55	投资设立
武汉华侨城	武汉	武汉	旅游业、房地产业	66.06	33.94	投资设立
景区管理公司	深圳	深圳	景区管理	100	-	投资设立
南京华侨城	南京	南京	旅游业、房地产业	100	-	投资设立
宁波滨海投资	宁波	宁波	商务服务业	100	-	投资设立
华侨城酒店发展	深圳	深圳	商务服务业	100	-	投资设立
华侨城物业商业发展	深圳	深圳	房地产业	100	-	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	70	-	投资设立
重庆华侨城	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100	-	投资设立
江苏华侨城	泰州	泰州	房地产业	100	-	投资设立
温州华侨城	温州	温州	商务服务业	100	-	投资设立
北京投资发展	北京	北京	房地产业	100	-	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100	-	投资设立
华侨城（西安）发展	西安	西安	房地产业	51	-	投资设立
招华会展实业	深圳	深圳	房地产业	50	-	投资设立
华侨城（天津）投资	天津	天津	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
欢乐谷文化旅游发展	深圳	深圳	水利、环境和公共设施管理业	60	-	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100	-	投资设立
潮州华侨城实业	潮州	潮州	房地产业	51	-	投资设立
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100	-	同一控制下企业合并
华侨城大酒店	深圳	深圳	服务业	93.24	6.76	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	服务业	79.71	20.29	同一控制下企业合并
滨海投资	深圳	深圳	服务业	85	15	同一控制下企业合并

酒店管理公司	深圳	深圳	服务业	100	-	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	100	-	同一控制下企业合并
水电公司	深圳	深圳	水电服务业	100	-	同一控制下企业合并
华侨城售电	深圳	深圳	电力制造业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
华侨城投资	深圳	深圳	投资业	100	-	同一控制下企业合并
华侨城物业	深圳	深圳	服务业	100	-	同一控制下企业合并
华侨城会所	深圳	深圳	服务业	60	40	同一控制下企业合并
旅游策划公司	深圳	深圳	服务业	100	-	非同一控制下企业合并
华腾投资	深圳	深圳	商务服务业	100	-	投资设立
深圳华侨城西部置业	深圳	深圳	房地产业	100	-	投资设立
瑞湾发展	深圳	深圳	房地产业	100	-	投资设立
上海天祥华侨城	上海	上海	房地产业	-	86.12	同一控制下企业合并
西安华侨城	西安	西安	房地产业	-	92.74	同一控制下企业合并
侨城加油	深圳	深圳	服务业	-	60	同一控制下企业合并
侨香加油	深圳	深圳	服务业	-	60	同一控制下企业合并
消防安装	深圳	深圳	房地产业	-	100	同一控制下企业合并
侨建监理	深圳	深圳	房地产业	-	100	同一控制下企业合并
华侨城高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10	90	同一控制下企业合并
建筑安装	深圳	深圳	建筑业	-	100	同一控制下企业合并
北京四方	北京	北京	投资公司	-	70	同一控制下企业合并
天津华侨城	天津	天津	旅游业、房地产业	40	60	同一控制下企业合并
上海浦深	上海	上海	投资公司	-	50	同一控制下企业合并
曲江华侨城	西安	西安	房地产业	-	60	同一控制下企业合并



创意园	深圳	深圳	文化业	-	100	同一控制下企业合并
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	-	50	同一控制下企业合并
顺德华侨城	顺德	顺德	旅游业、房地产业	-	70	同一控制下企业合并
华侨城城市更新	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
南京置地	南京	南京	房地产业	-	51	投资设立
陕西华侨城	西安	西安	房地产业	-	70	投资设立
深圳华侨城置业	深圳	深圳	房地产业	-	100	投资设立
华侨城华越投资	深圳	深圳	房地产业	-	51	投资设立
佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	-	100	投资设立
华侨城新玺发展	深圳	深圳	租赁和商务服务业	-	60	投资设立
文化置业	深圳	深圳	商务服务业	-	51	投资设立
华侨城置业发展	深圳	深圳	房地产业	-	60	投资设立
华侨城桦盛投资	深圳	深圳	资本市场服务	-	51	投资设立
华侨城南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	-	60	投资设立
华侨城都市娱乐运营	深圳	深圳	商务服务业	-	100	投资设立
江门华侨城投资发展	江门	江门	商务服务业	-	100	投资设立
常熟市沙家浜华鼎	常熟	常熟	房地产业	-	70	投资设立
肇庆华侨城实业	肇庆	肇庆	商务服务业	-	57	投资设立
丽江华侨城	丽江	丽江	商务服务业	-	51	同一控制下企业合并
中山华侨城实业	中山	中山	商务服务业	-	100	投资设立
茂名华侨城	茂名	茂名	商务服务业	-	100	投资设立
合恒（a）	深圳	深圳	商务服务业	-	40	投资设立
华侨城湾区发展	深圳	深圳	建筑装饰和其他建筑业	-	100	投资设立
东莞保华（b）	东莞	东莞	房地产业	-	40	投资设立
佛山南海华沥置业	佛山	佛山	商务服务业	-	100	投资设立
昆明华侨城城市更新投资（c）	昆明	昆明	商务服务业	-	47.85	投资设立
深汕华侨城	深圳	深圳	房地产业	-	100	投资设立
广州文旅小镇	广州	广州	商务服务业	-	51	投资设立
广州小镇运营	广州	广州	商务服务业	-	51	投资设立
广州华侨城实业	广州	广州	商务服务业	-	100	投资设立
东莞华实	东莞	东莞	房地产业	-	100	投资设立
东莞华侨城实业	东莞	东莞	商务服务业	-	100	投资设立
和城房地产开发	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业

						合并
福美	深圳	深圳	商务服务业	-	51	投资设立
华侨城十亩国际	广州	广州	商务服务业	-	51	投资设立
江门侨新置业	江门	江门	房地产业	-	50	投资设立
海南华侨城	海口	海口	房地产业	-	51	同一控制下企业合并
广州华侨城置业（d）	广州	广州	房地产业	-	39.58	投资设立
天津丽湖	天津	天津	旅游业	-	100	同一控制下企业合并
协跃房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
和冠房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
鸿怡达房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
东莞华侨城城市更新（e）	东莞	东莞	租赁和商务服务业	-	40.8	投资设立
广州华侨城城市更新（f）	广州	广州	商务服务业	-	34.68	投资设立
中联嘉信（g）	深圳	深圳	服务业	-	34.17	非同一控制下企业合并
珠海城市更新（h）	珠海	珠海	商务服务业	-	34.17	投资设立
深圳华侨城汇富投资（i）	深圳	深圳	资本市场服务	-	34.17	投资设立
佛山华侨城更新（j）	佛山	佛山	房地产业	-	34.17	投资设立
东莞华侨城城市发展（k）	东莞	东莞	商务服务业	-	34.17	投资设立
恒祥基投资	深圳	深圳	商务服务业	-	51	投资设立
惠州帝豪置业	惠州	惠州	房地产业	-	100	非同一控制下企业合并
惠州利华房地产（l）	惠州	惠州	房地产业	-	34	投资设立
潮州华侨城投资发展	潮州	潮州	商务服务业	-	51	投资设立
东莞华侨城文化旅游发展（m）	东莞	东莞	商务服务业	-	26.01	投资设立
广东顺德运营管理	佛山	佛山	商务服务业	-	100	投资设立
肇庆华侨城小镇文旅（n）	肇庆	肇庆	商务服务业	-	29.07	投资设立
肇庆华侨城小镇实业（n）	肇庆	肇庆	房地产业	-	39.9	投资设立
肇庆华侨城小镇开发（n）	肇庆	肇庆	房地产业	-	39.9	投资设立
中盈投资发展	深圳	深圳	房地产业	-	100	投资设立
广州华侨城置业发展	广州	广州	房地产业	-	51	投资设立
宁波欢乐海岸置业	宁波	宁波	房地产业	-	100	投资设立
宁波欢乐海岸投资	宁波	宁波	房地产业	-	100	投资设立
杭州锦杭	杭州	杭州	商务服务业	-	50	投资设立

杭州保泓 (o)	杭州	杭州	房地产业	-	19.5	非同一控制下企业合并
宁波创东华远 (p)	宁波	宁波	房地产业	-	40	非同一控制下企业合并
华侨城湖北旅行社	武汉	武汉	旅游业	-	100	投资设立
茶艺度假	深圳	深圳	服务业	-	80	投资设立
东部物业	深圳	深圳	服务业	-	100	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	-	100	投资设立
华侨城东部开发	深圳	深圳	建筑业	-	51	投资设立
深圳万霖	深圳	深圳	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
华侨城东部城市发展	深圳	深圳	房地产业	-	51	同一控制下企业合并
东部华侨城都市投资发展	深圳	深圳	房地产业	-	51	投资设立
低碳城城市发展	深圳	深圳	商务服务业	-	51	投资设立
无锡华侨城实业	无锡	无锡	商务服务业	-	100	投资设立
无锡嘉合置业	无锡	无锡	房地产业	-	51	投资设立
滁州康金	滁州	滁州	商务服务业	-	51	同一控制下企业合并
常熟沙家浜文旅实业	常熟	常熟	商务服务业	-	60	投资设立
武汉都市发展	武汉	武汉	房地产业	-	100	投资设立
襄阳华侨城文旅发展	襄阳	襄阳	商务服务业	-	51	投资设立
襄阳文城实业发展	襄阳	襄阳	房地产业	-	51	投资设立
襄阳侨都置业发展	襄阳	襄阳	房地产业	-	51	投资设立
武汉当代华侨城	武汉	武汉	房地产业	-	50.5	投资设立
武汉华侨城文旅	武汉	武汉	商务服务业	-	70	投资设立
武汉滨江置业	武汉	武汉	房地产业	-	100	投资设立
武汉华滨置业	武汉	武汉	房地产业	-	100	投资设立
武汉天创置业	武汉	武汉	房地产业	-	100	投资设立
南京龙西	南京	南京	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
南京华劲	南京	南京	房地产业	-	51	投资设立
南京华颐	南京	南京	房地产业	-	51	投资设立
南京尚宸	南京	南京	房地产业	-	51	投资设立
创意文化酒店	深圳	深圳	服务业	-	100	同一控制下企业合并
华侨城综合能源	佛山	佛山	电力、热力生产和供应业	-	80	投资设立
侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	-	51	非同一控制下企业合并

成都华侨城盈创	成都	成都	房地产业	-	100	投资设立
重庆悦岚	重庆	重庆	房地产业	-	100	投资设立
斋堂文旅发展	北京	北京	商务服务业	-	100	非同一控制下企业合并
华侨城涿州文化旅游	涿州	涿州	租赁和商务服务业	-	60	投资设立
宜宾华侨城三江置业（q）	宜宾	宜宾	房地产业	-	35	投资设立
洛带华侨城	成都	成都	租赁和商务服务业	-	60	投资设立
四川齐盛艺库文化旅游发展	成都	成都	商务服务业	-	51	非同一控制下企业合并
成都市东盛房屋开发	成都	成都	房地产业	-	51	非同一控制下企业合并
成都洛带华侨城置地（r）	成都	成都	房地产业	-	30	投资设立
成都齐盛博物馆	成都	成都	文化业	-	51	非同一控制下企业合并
沔东华侨城发展（s）	西安	西安	房地产业	-	33.15	投资设立
西安康兴置业（s）	西安	西安	房地产业	-	33.15	投资设立
昆明华侨城置地（t）	昆明	昆明	房地产业	-	26.01	投资设立
西咸文茂房地产（u）	西安	西安	房地产业	-	25.5	非同一控制下企业合并
郑州华侨城文化旅游开发	郑州	郑州	商务服务业	-	100	投资设立
济南华侨城	济南	济南	商务服务业	-	100	投资设立
济南天桥实业	济南	济南	商务服务业	-	100	投资设立
天津华侨城泽沣置业	天津	天津	商务服务业	-	100	投资设立
天津华侨城都市建设	天津	天津	商务服务业	-	70	投资设立
淄博华侨城	淄博	淄博	商务服务业	-	70	投资设立
淄博和鸣置业	淄博	淄博	房地产业	-	70	投资设立
淄博来仪置业	淄博	淄博	房地产业	-	70	投资设立
淄博于飞置业	淄博	淄博	房地产业	-	70	投资设立
荥阳华侨城文化旅游	荥阳	荥阳	公共设施管理业	-	51	投资设立
河南华侨城实业	郑州	郑州	房地产业	-	100	投资设立
青岛华侨城投资	青岛	青岛	商务服务业	-	100	投资设立
太原侨辰置业	太原	太原	房地产业	-	60	投资设立
太原侨鼎置业	太原	太原	房地产业	-	100	投资设立
太原侨冠置业	太原	太原	房地产业	-	100	投资设立
杭州兰侨置业	杭州	杭州	房地产业	-	100	投资设立
杭州康侨置业	杭州	杭州	房地产业	-	100	投资设立
宁波弘禄房地产	宁波	宁波	房地产业	-	50	非同一控制下企业合并
杭州龙颐房地产	杭州	杭州	房地产业	-	50	非同一控制下企业

						合并
深圳海上田园水上街市	深圳	深圳	公共设施管理业	-	51	投资设立
北京物业	北京	北京	房地产业	-	85.3	同一控制下企业合并
扬州物业	扬州	扬州	房地产业	-	51	投资设立
Pacific Climax Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100	同一控制下企业合并
OCT Travel Investment Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100	同一控制下企业合并
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业	-	100	投资设立
亿骏（亚洲）	香港	香港	投资	-	100	投资设立
南京威丰（v）	南京	南京	房地产业	-	40	投资设立
宽利发展有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100	同一控制下企业合并
定佳管理有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100	同一控制下企业合并
深圳港威置业策划有限公司	深圳	深圳	投资	-	100	同一控制下企业合并
华侨城企业有限公司	香港	香港	投资	-	100	同一控制下企业合并
群陞发展有限公司	香港	香港	投资	-	100	同一控制下企业合并
信和置业	成都	成都	房地产业	-	80	非同一控制下企业合并
华侨城亚洲	香港	英属开曼群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
华秦发展	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	投资设立
华昌国际	香港	香港	投资	-	70.94	投资设立
西安置地	西安	西安	房地产业	-	70.94	投资设立
OCT Investments Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
耀豪国际	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
成都华侨城	成都	成都	旅游业、房地产业	24.2	60.98	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商业	-	85.18	同一控制下企业合并
成都大剧院	成都	成都	剧院	-	85.18	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商业	-	85.18	同一控制下企业合并

成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	-	85.18	同一控制下企业合并
成都公园广场	成都	成都	商业	-	85.18	同一控制下企业合并
成都酒店管理	成都	成都	酒店	-	85.18	同一控制下企业合并
成都商业管理	成都	成都	商业	-	85.18	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商业	-	85.18	同一控制下企业合并
锐振有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	-	70.94	同一控制下企业合并
深圳华友投资	深圳	深圳	商务服务业	-	70.94	同一控制下企业合并
华侨城华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	-	70.94	投资设立
华京投资公司	深圳	深圳	房地产业	-	70.94	同一控制下企业合并
常熟华侨城	常熟	常熟	房地产业	-	70.94	投资设立
共青城华侨城华鑫一号	九江	九江	商务服务业	-	70.94	投资设立
合肥环巢（w）	巢湖	巢湖	房地产业	-	36.18	投资设立
华侨城融资租赁	深圳	深圳	金融业	-	70.94	投资设立
裕冠国际有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
荣添投资有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
港华投资控股	深圳	深圳	商务服务业	-	70.94	投资设立
合肥华侨城实业（w）	合肥	合肥	房地产业	-	36.18	投资设立
翠恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
豪科投资有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	-	85.32	同一控制下企业合并
上海首驰	上海	上海	商务服务业	-	85.32	投资设立
盈丰有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
Grand Signal Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
创力发展有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并

安徽华力	安徽	安徽	制造加工	-	70.94	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
Miracle Stone Development Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
汇骏发展有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
兴永投资有限公司	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	-	70.94	同一控制下企业合并
华港企业	香港	香港	投资	-	70.94	同一控制下企业合并
常熟实业发展	苏州	苏州	房地产业	-	70.94	同一控制下企业合并
涿州侨城惠	涿州	涿州	房地产业	-	60	新设立
义乌华侨城	义乌	义乌	房地产业	-	70	新设立
济宁华侨城置地	济宁	济宁	房地产业	-	51	新设立
侨城里商业管理	深圳	深圳	商业	-	100	新设立
武汉侨滨置业	武汉	武汉	房地产业	-	99.97	新设立
武汉风尚青城	武汉	武汉	投资	-	99.96	新设立
武汉森亿青城	武汉	武汉	投资	-	99.96	新设立
茂名华侨城滨海	茂名	茂名	旅游管理	-	60	新设立
成都华鑫侨盛	成都	成都	房地产业	-	100	新设立

注：（a）合恒由华侨城房地产、深圳市合恒实业有限公司、深圳市博天润邦投资有限公司出资设立，分别持股 40%、38%、22%。鉴于深圳市合恒实业有限公司、深圳市博天润邦投资有限公司合计让渡其 11% 股权表决权至华侨城房地产，发行人将其纳入合并范围。

（b）东莞保华由华侨城房地产、卓越置业集团（东莞）有限公司、东莞市越兴房地产投资有限公司、保利湾区投资发展有限公司出资设立，分别持股 40%、30%、25%、5%。鉴于卓越置业集团（东莞）有限公司、东莞市越兴房地产投资有限公司分别让渡其 5.5% 股权表决权至华侨城房地产，发行人将其纳入合并范围。

（c）昆明华侨城城市更新投资由华侨城城市更新、华侨城房地产、华侨城（云南）投资有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 35% 股权，华侨城房地产持有其 30% 股权，发行人将其纳入合并范围。

（d）广州华侨城置业由华侨城城市更新、广州国侨城置业有限公司、华侨城房地产出资设立，华侨城城市更新持有其 58% 股权，华侨城房地产持有其 10% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(e) 东莞华侨城城市更新由华侨城城市更新、广东茂华置业有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 80% 的股权，发行人将其纳入合并范围。

(f) 广州华侨城城市更新由华侨城城市更新、广州广怡置业有限公司、珠海润合投资有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 68% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(g) 中联嘉信由华侨城城市更新、深圳市向阳种子实业有限公司设立，华侨城城市更新持有其 67% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(h) 珠海城市更新由华侨城城市更新、珠海润合投资有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(i) 深圳华侨城汇富投资由华侨城城市更新、深圳前海广汇富投资发展有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(j) 佛山华侨城城市更新由华侨城城市更新、佛山市南海万基拓展有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(k) 东莞华侨城城市发展由华侨城城市更新、东莞市近道投资咨询有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(l) 惠州利华房地产由深圳华侨城置业、保利湾区投资发展有限公司、深圳市润投资咨询有限公司出资设立，分别持股 34%、33%、33%。鉴于保利湾区投资发展有限公司、深圳市润投资咨询有限公司分别让渡其 9% 表决权至深圳华侨城置业，发行人将其纳入合并范围。

(m) 东莞华侨城文化旅游发展由文化置业、广东泉海控股集团有限公司出资设立，文化置业持有其 51% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(n) 肇庆华侨城小镇实业由肇庆华侨城实业、肇庆悦华鼎盛出资设立，肇庆华侨城实业持有其 70% 股权，发行人将其纳入合并范围，同时其持有肇庆华侨城小镇开发 100% 股权。肇庆华侨城实业持有肇庆华侨城小镇文旅 51% 股权。

(o) 杭州保泓由杭州锦杭、浙江保利房地产开发有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司出资设立，分别持股 39%、25%、18%、18%。鉴于浙江保利房地产开发有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司分别让渡其 4% 股权表决权至杭州锦杭，发行人将其纳入合并范围。

(p) 宁波创东华远由宁波华侨城、宁波创东领秀置业有限公司出资设立，分别持股 40%、60%。鉴于宁波创东领秀置业有限公司让渡其 36% 股权表决权至杭州锦杭，发行人将其纳入合并范围。

(q) 宜宾华侨城三江置业由成都投资、四川量典置业有限公司、深圳康佳通信科技有限公司、成都体产出资设立，分别持股 35%、25%、20%、20%，鉴于深圳康佳通信科技有限公司同意作为成都投资的一致行动人，发行人将其纳入合并范围。



(r) 成都洛带华侨城置地由洛带华侨城、成都富江置业有限公司出资设立、洛带华侨城持有其 50% 股权并实施控制，发行人将其纳入合并范围。

(s) 沣东华侨城发展由华侨城（西安）发展、西安沣东发展集团有限公司出资设立，华侨城（西安）发展持有其 65% 的股权，发行人将其纳入合并范围，同时其持有西安康兴置业 100% 股权。

(t) 昆明华侨城置地由华侨城（西安）发展、华侨城（云南）投资有限公司出资设立，华侨城（西安）发展持有其 51% 股权，发行人将其纳入合并范围。

(u) 西咸文茂房地产由华侨城（西安）发展、重庆招商依云房地产有限公司出资设立，华侨城（西安）发展持有其 50% 股权并实施控制，发行人将其纳入合并范围。

(v) 南京威丰由华侨城企业有限公司、南京威卓企业管理咨询有限公司、上海大业房地产开发有限公司出资设立，分别持股 40%、30%、30%。根据章程约定，南京威丰董事会成员共五人，华侨城企业有限公司派出三名董事，董事会决议经全体董事过半数同意通过有效。鉴于华侨城企业在董事会占多数表决权的情况，对南京威丰的重大经营决策实施控制，发行人将其纳入合并范围。

(w) 合肥环巢、合肥华侨城实业公司均由深圳华侨城港亚控股发展有限公司直接持有比例 51%，深圳华侨城港亚控股发展有限公司由华侨城（亚洲）控股有限公司持股 100%，华侨城（亚洲）控股有限公司由 Pacific Climax Limited 持股 70.94%，香港华侨城对 Pacific Climax Limited 持有 70.94%，发行人将其纳入合并范围。

## （二）发行人重要合营、联营企业情况

截至 2020 年 6 月末，发行人重要合营、联营企业主要情况如下：

合营、联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳世界之窗	深圳	深圳	旅游业	49.00	-	权益法
渤海证券	天津	天津	证券业	-	9.1431	权益法

注：发行人在渤海证券的董事会派驻了一名董事，并相应享有实质性的参与决策权，因此按权益法核算。

## 四、发行人董事、监事和高级管理人员情况

发行人的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定由股东大会、董事会任命、公司职工代表大会民主选举、聘任等方式产生，

上述人员的任职都已履行合法程序。截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

### 公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
<b>董事</b>					
段先念	董事长	男	62	2020年04月08日	2023年04月07日
姚军	副董事长	男	60	2020年04月08日	2023年04月07日
王晓雯	董事	女	51	2020年04月08日	2023年04月07日
王一江	独立董事	男	67	2020年04月08日	2023年04月07日
沙振权	独立董事	男	61	2020年04月08日	2023年04月07日
宋丁	独立董事	男	65	2020年04月08日	2023年04月07日
张钰明	独立董事	男	67	2020年04月08日	2023年04月07日
<b>监事</b>					
陈跃华	监事长	男	57	2020年04月08日	2023年04月07日
潘凤文	监事	女	44	2020年04月08日	2023年04月07日
吴飞	监事	男	38	2020年04月02日	2023年04月07日
<b>高级管理人员</b>					
王晓雯	总裁	女	51	2020年04月08日	2023年04月07日
杨杰	副总裁	男	59	2020年04月08日	2023年04月07日
张大帆	副总裁	男	54	2020年04月08日	2023年04月07日
袁静平	副总裁	男	56	2020年04月08日	2023年04月07日
倪明涛	副总裁	男	52	2020年07月21日	2023年04月07日
关山	董事会秘书	男	49	2020年04月08日	2023年04月07日
冯文红	总会计师	女	52	2020年04月08日	2023年04月07日

## 五、发行人经营范围及主营业务情况

### （一）发行人经营范围

发行人经营范围为：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（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）。

### （二）发行人主营业务简介

发行人是一家以文化为核心、旅游为主导、中国领先的现代服务业集聚型开发与运营商，主营业务包括旅游综合业务及房地产业务。发行人自 1997 年上市以来，一直将旅游业定位于战略发展的主导产业，房地产业务作为旅游关联产业链的一环，是支持公司快速发展的重要手段。

发行人是华侨城集团于 1997 年重组其部分优质旅游及配套资产组建的上市公司。上市后，发行人通过募集资金和自筹资金陆续将华侨城集团所持有的深圳世界之窗、锦绣中华公司、欢乐谷公司、长沙世界之窗的全部股权装入公司，发展成为专业从事以主题公园为核心的旅游业及其关联产业经营管理的控股公司。为支持发行人业务的持续稳定发展，华侨城集团将其属下专业从事房地产业务的全资子公司华侨城房地产 40% 的股权于 2000 年和 2001 年分两次注入上市公司。于 2009 年，发行人通过发行股份购买资产的方式，向华侨城集团收购了其持有的华侨城房地产剩余 60% 的股权，以及其他旅游、房地产及相关产业资产，完成整体上市。发行人进入房地产行业后，实现了旅游业与房地产业的优势互补。

发行人自 2002 年开始先后投资建设了北京华侨城、东部华侨城、成都华侨城、上海华侨城、武汉华侨城等大型旅游地产综合项目，确定了以“旅游+地产”为核心的发展战略，成功实现了“主题公园+高尚社区”这一模式的开发建设与复制。在北京、上海、深圳等大型城市成功探索出“旅游+地产”的业务模式后，发行人积极推进该业务模式在二线城市的复制和推广，并已先后投资建设云南华侨城、成都华侨城、武汉华侨城、泰州华侨城、宁波项目、重庆项目等项目。

在华侨城集团“文化+旅游+城镇化”的战略布局下，公司以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，以文化旅游、房地产为主营业务，不断增强企业竞争力，在文化旅游发展新模式、房地产业务差异化、旅游与互联网融合等方面进行探索与实践。

文化旅游业是公司最具社会影响力和品牌知名度的优势产业，是公司战略定位的重要组成部分。公司文化旅游业务以“文化+旅游”为内核，采用“旅游+”为载体的协同发展模式，业态上以主题公园、酒店、旅行社、文化旅游综合体、文创园区等为核心，涵盖规划、设计、建设、运营全产业链。旗下“欢乐谷”荣获国内主题公园行业唯一中国驰名商标，主要布局在一线及核心省会城市，欢乐

谷集团成为全国最具实力的主题公园集团。此外还包括，以东部华侨城为代表的生态休闲度假景区，以欢乐海岸为代表的都市休闲目的地和以茵特拉根、威尼斯睿途、玛雅嘉途为代表的主题酒店等多种类型旅游产品。

公司秉承“优质生活创想家”的品牌定位，以文化内涵融入房地产开发，形成了文化旅游、酒店、住宅和商业类地产业务融合发展的独特优势，并结合“互联网+”的思维模式探索特色社区生活一体化运营模式，以人文社区、品质社区、生活街区为居民提供优质生活及人文体验。

### （三）发行人主营业务情况

发行人主营业务包括旅游综合业务及房地产业务。受益于我国消费升级对旅游行业的带动作用以及房地产行业的持续繁荣，发行人最近三年主营业务总体保持持续、快速增长。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 4,234,122.47 万元、4,815,621.75 万元、6,002,502.72 万元和 3,339,357.78 万元。2018 年度发行人营业收入较 2017 年度增加 581,499.28 万元，同比增长 13.73%；2019 年度发行人营业收入较 2018 年度增加 1,186,880.97 万元，同比增长 24.65%。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人分别实现净利润 931,767.66 万元、1,126,727.16 万元、1,434,234.67 万元和 543,582.58 万元。2018 年度发行人净利润较 2017 年度增加 194,959.50 万元，同比增长 20.92%；2019 年度发行人净利润较 2018 年度增加 307,507.51 万元，同比增长 27.29%。最近三年，发行人营业收入与净利润均呈逐年增长趋势，经营业绩良好。

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月营业收入的构成情况如下表：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	3,306,965.48	99.03	5,939,650.05	98.95	4,748,986.76	98.62	4,218,224.83	99.62
其他业务收入	32,392.30	0.97	62,852.67	1.05	66,634.99	1.38	15,897.64	0.38
合计	<b>3,339,357.78</b>	<b>100.00</b>	<b>6,002,502.72</b>	<b>100.00</b>	<b>4,815,621.75</b>	<b>100.00</b>	<b>4,234,122.47</b>	<b>100.00</b>

发行人主营业务突出，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，主营业务收入分别为 4,218,224.83 万元、4,748,986.76 万元、5,939,650.05 万元和 3,306,965.48 万元，占营业收入比例分别为 99.62%、98.62%、98.95%和 99.03%，发行人其他业务收入占比很小。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人主营业务收入分类别构成情况如下：

单位：万元、%

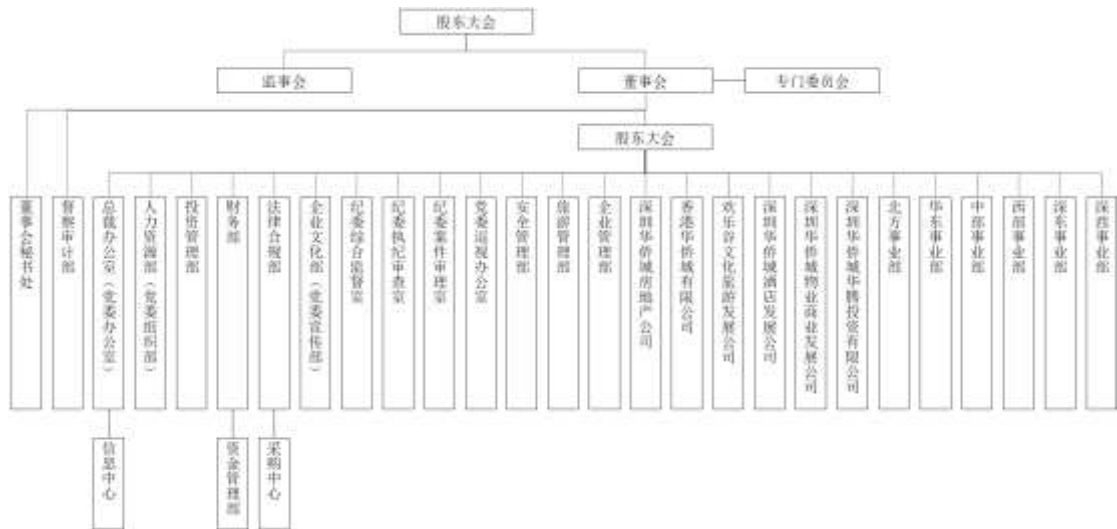
项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游综合收入	2,058,697.58	61.65	3,026,263.83	50.42	1,903,810.62	39.53	1,853,029.93	43.76
房地产收入	1,248,267.90	37.38	2,913,386.22	48.54	2,804,488.68	58.24	2,335,914.69	55.17
纸包装收入	-	-	-	-	40,687.46	0.84	77,035.08	1.82
小计	<b>3,306,965.48</b>	<b>99.03</b>	<b>5,939,650.05</b>	<b>98.95</b>	<b>4,748,986.76</b>	<b>98.62</b>	<b>4,265,979.70</b>	<b>100.75</b>
减：内部抵消数	-	-	-	-	-	-	47,754.87	1.13
主营业务收入合计	<b>3,306,965.48</b>	<b>99.03</b>	<b>5,939,650.05</b>	<b>98.95</b>	<b>4,748,986.76</b>	<b>98.62</b>	<b>4,218,224.83</b>	<b>99.62</b>

## 六、发行人组织结构及公司治理情况

### （一）发行人组织结构

截至 2020 年 9 月末，发行人依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规，建立健全了股东大会、董事会、监事会和高级管理层，并在董事会下设了战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、执行委员会等专门委员会。发行人根据自身实际情况和内部控制的要求，建立并逐步完善了与管理职能及业务规模相适应的组织结构。按照科学、高效、制衡的原则，合理设置内部职能机构，明确各机构的职责权限，避免职能交叉、缺失或者权责过于集中，形成各司其职、各负其责、相互制约、相互协调的工作机制，将权利和责任落实到各责任单位。

截至 2020 年 9 月末，发行人的组织结构图如下所示：



## （二）发行人治理机制

发行人根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和公司管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，报告期内运行情况良好。

## 七、发行人独立性

发行人与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，发行人拥有完整的业务体系、独立的组织机构和直接面向市场独立经营的能力。

### （一）发行人的业务独立情况

发行人主要从事旅游综合及房地产业务。发行人下设旅游管理部、北方事业部、华东事业部、西部事业部、中部事业部，由下属各事业部、子公司负责组织开展各项具体业务。发行人具有完整的业务流程，独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立的采购和销售系统。

### （二）发行人的资产独立情况

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有，资产产权清晰，管理有序。

### （三）发行人的人员独立情况

发行人与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，公司的董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等有关规定产生。

除段先念先生同时在控股股东华侨城集团担任董事长、党委书记，姚军先生同时在控股股东华侨城集团担任党委常委、总经理，王晓雯女士同时在控股股东华侨城集团担任党委常委，潘凤文女士同时在控股股东华侨城集团担任监事，在控股股东处领取薪酬外，发行人董事、监事、高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事、党委常委以外的其他职务，且均在发行人处领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬的情形。

### （四）发行人的财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；发行人按照公司章程和相关制度规定独立进行财务决策。发行人在银行单独开立账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况；发行人作为独立纳税人，依法独立纳税。

### （五）发行人的机构独立情况

发行人设有股东大会、董事会、监事会和经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了有效的法人治理结构。发行人生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与控股股东完全独立。

发行人按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东及其控制的其他企业分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

## 第四节 发行人财务情况

### 一、发行人财务报表的编制情况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年、2018年的财务报告进行审计，并分别出具了瑞华审字[2018]44040009号、瑞华审字[2019]44040003号审计报告。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年的财务报告进行审计，并出具了XYZH/2020GZA50017号审计报告。上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。本报告所引用的2017年、2018年、2019年财务数据均来自于上述经审计的财务报告。2020年1-9月财务数据来自于未经审计的财务报表。

报告期内，由于会计政策变更等原因，发行人对报告期内的部分财务数据进行了追溯调整。为了保持发行人财务数据的可比性，非经特别说明，本期债券募集说明书及摘要中引用的2017年末财务数据，为2018年度审计报告中报表年初数/上期数；引用的2018年末财务数据，为2019年度审计报告中报表年初数/上期数。投资者可通过查阅公司2017年度、2018年度及2019年度经审计的财务报告以及2020年1-9月未经审计的财务报表相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量等情况。

### 二、会计师事务所变更情况

为适应公司经营发展需要，公司决定聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2019年度审计服务机构。本次更换会计师事务所未发生在审计期间，且已履行审批程序。发行人更换会计师事务所后，除因《企业会计准则》修订而调整的会计政策变更外，无重大会计政策调整，无重大评估政策变化。

### 三、发行人合并报表范围

报告期内，发行人合并财务报表范围的变化情况如下：

#### （一）发行人 2017 年财务报表合并范围重大变化情况

增加公司	变动原因
------	------



四川圣铭	非同一控制下的企业合并
尚都新城	非同一控制下的企业合并
深圳万霖	非同一控制下的企业合并
南京龙西	非同一控制下的企业合并
信和置业	非同一控制下的企业合并
华侨城东部开发	同一控制下的企业合并
洛带华侨城	新设设立
郑州华侨城	新设设立
成都华侨城盈创	新设设立
南昌华侨城	新设设立
东莞华侨城城市更新	新设设立
深圳华侨城置业	新设设立
招华会展实业	新设设立
佛山华侨城	新设设立
宁波四明山谷	新设设立
天津华锦万吉	新设设立
宜宾华侨城三江置业	新设设立
华侨城华鑫股权投资	新设设立
华侨城（西安）发展	新设设立
沣东华侨城发展	新设设立
华侨城融资租赁	新设设立
华侨城涿州文化旅游	新设设立
华侨城（天津）投资	新设设立
欢乐谷文化旅游发展	新设设立
华侨城华越投资	新设设立
云南华侨城置业	新设设立
杭州华侨城	新设设立
常熟华侨城	新设设立
武汉当代华侨城	新设设立
华侨城新玺发展	新设设立
华侨城置业发展	新设设立
<b>减少公司</b>	<b>变动原因</b>
国际传媒	股权出售
歌舞团演艺	股权出售
哈克公司	股权出售
文化旅游科技	股权出售
泰州华侨城	股权出售
北京侨禧	股权出售
上海华励	股权出售

资汇控股公司	股权出售
--------	------

注：根据东部华侨城与深圳华侨城东部投资有限公司签订的股权转让协议，因深圳华侨城东部投资有限公司在华侨城东部开发实际缴纳出资额为 0 元，其以 1 元的名义价格转让持有的华侨城东部开发 51% 股权。

因处置国际传媒股权，其下属公司传媒广告、文化演艺营销不再纳入合并范围；因处置资汇控股公司股权，其下属公司豪力公司、重庆置地不再纳入合并范围；因处置文化旅游科技股权，其下属公司 OctVisionInc 不再纳入合并范围（2017 年度文化旅游科技新设子公司常德华侨城卡乐文化旅游发展有限公司、深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司也不再纳入合并范围）。

## （二）发行人 2018 年财务报表合并范围重大变化情况

增加公司	变动原因
四川齐盛艺库文化旅游发展	非同一控制下的企业合并
成都市东盛房屋开发	非同一控制下的企业合并
成都地润置业	非同一控制下的企业合并
宁波弘禄房地产信息	非同一控制下的企业合并
中联嘉信	非同一控制下的企业合并
成都佳利投资有限公司	非同一控制下的企业合并
惠州帝豪置业有限公司	非同一控制下的企业合并
华侨城东部城市发展	同一控制下的企业合并
丽江济海文创投资	同一控制下的企业合并
文化置业	新设设立
西安汉城发展	新设设立
济南华侨城	新设设立
济南天桥实业	新设设立
宁波滨海投资	新设设立
襄阳华侨城文旅发展	新设设立
杭州兰侨置业	新设设立
深圳华侨城汇富投资	新设设立
杭州康侨置业	新设设立
珠海城市更新	新设设立
扬州华侨城	新设设立
华侨城酒店发展	新设设立
华侨城物业商业发展	新设设立
天津华侨城泽沣置业	新设设立
天津嘉运置业	新设设立
亮亨投资	新设设立

华侨城南粤投资	新设设立
成都洛带华侨城置地	新设设立
华侨城桦盛投资	新设设立
东部华侨城都市投资发展	新设设立
温州华侨城	新设设立
共青城华侨城华鑫一号（有限合伙）	新设设立
华侨城都市娱乐运营	新设设立
江门华侨城投资发展	新设设立
昆明华侨城城市更新投资	新设设立
常熟市沙家浜华鼎	新设设立
无锡华侨城实业	新设设立
武汉华侨城文旅	新设设立
蒙阳华侨城文化旅游	新设设立
天津华侨城都市建设	新设设立
淄博华侨城	新设设立
太原侨晋置业	新设设立
太原侨辰置业	新设设立
太原侨君置业	新设设立
太原侨鼎置业	新设设立
太原侨冠置业	新设设立
太原侨硕置业	新设设立
太原侨隆置业	新设设立
太原侨诺置业	新设设立
肇庆华侨城实业	新设设立
肇庆华侨城小镇实业	新设设立
肇庆华侨城小镇开发	新设设立
肇庆华侨城小镇文旅	新设设立
中山华侨城实业	新设设立
潮州华侨城实业	新设设立
惠州市利华房地产	新设设立
杭州锦杭	新设设立
昆明华侨城置地	新设设立
广州华侨城城市更新	新设设立
佛山华侨城城市更新	新设设立
茂名华侨城	新设设立
华侨城湾区发展	新设设立
上海首驰	新设设立
<b>减少公司</b>	<b>变动原因</b>
成都湖滨商业	股权出售

中山华力	股权出售
华励惠州	股权出售
上海万锦置业	股权出售
协豪房地产	股权出售
成都佳利	股权出售
福州华侨城	注销
成都美客优家商贸有限责任公司	注销
华鑫环城	注销
德恒基房地产	注销
侨城装饰	注销

注：四川齐盛艺库文化旅游发展与成都市东盛房屋开发共同控制的成都齐盛博物馆、成都美客优家商贸有限责任公司一并纳入合并范围；宁波弘禄房地产信息控制的杭州龙颐房地产一并纳入合并范围。国酒管吸收合并兴侨实业；成都华侨城吸收合并华侨城创盈。

### （三）发行人 2019 年财务报表合并范围重大变化情况

增加公司	变动原因
郑州华侨城文化旅游开发	非同一控制下的企业合并
和城房地产开发	非同一控制下的企业合并
侨城汇	非同一控制下的企业合并
西咸文茂房地产	非同一控制下的企业合并
杭州保泓	非同一控制下的企业合并
宁波创东华远	非同一控制下的企业合并
滁州康金	同一控制下的企业合并
海南华侨城	同一控制下的企业合并
华腾投资	新设设立
深圳华侨城西部置业	新设设立
瑞湾发展	新设设立
合恒	新设设立
东莞保华	新设设立
佛山南海华沥置业	新设设立
深汕华侨城	新设设立
广州文旅小镇	新设设立
广州小镇运营	新设设立
广州华侨城实业	新设设立
东莞华实	新设设立
东莞华侨城实业	新设设立
福美	新设设立
华侨城十亩国际	新设设立

江门侨新置业	新设设立
广州华侨城置业	新设设立
东莞华侨城城市发展	新设设立
恒祥基投资	新设设立
潮州投资发展	新设设立
东莞华侨城文化旅游发展	新设设立
广东顺德运营管理	新设设立
中盈投资发展	新设设立
广州华侨城置业发展	新设设立
低碳城城市发展	新设设立
无锡嘉合置业	新设设立
常熟沙家浜文旅实业	新设设立
襄阳文城实业发展	新设设立
襄阳侨都置业发展	新设设立
武汉滨江置业	新设设立
武汉华滨置业	新设设立
武汉天创置业	新设设立
南京华劲	新设设立
南京华颐	新设设立
南京尚宸	新设设立
华侨城综合能源	新设设立
重庆悦岚	新设设立
西安思睿置地	新设设立
西安康兴置业	新设设立
淄博和鸣置业	新设设立
淄博来仪置业	新设设立
淄博于飞置业	新设设立
河南华侨城实业	新设设立
青岛华侨城投资	新设设立
深圳海上田园水上街市	新设设立
扬州物业	新设设立
亿骏（亚洲）	新设设立
南京威丰	新设设立
合肥环巢	新设设立
港华投资控股	新设设立
合肥华侨城实业	新设设立
<b>减少公司</b>	<b>变动原因</b>
西安思睿置地	协议转让
天津嘉运置业	协议转让

太原侨晋置业	协议转让
太原侨君置业	协议转让
太原侨隆置业	增资后比例稀释
太原侨诺置业	增资后比例稀释
太原侨硕置业	增资后比例稀释
秦皇岛华侨城	协议转让
天津华锦万吉	协议转让
四川圣铭	协议转让
成都地润置业	协议转让
上海华合	协议转让
云南华侨城置业	协议转让
西安汉城发展	注销
中山华励	注销
大鹏旅游	注销
宁波四明山谷	注销
亮亨投资	注销
Forever Galaxies Limited	注销

注：郑州华侨城由武汉华侨城、平安信托有限责任公司、深圳智迪创业投资有限公司出资设立，分别持股 34%、33%及 33%。鉴于深圳智迪创业投资有限公司向武汉华侨城出具的一致行动人承诺函于 2018 年 12 月 31 日到期，且深圳智迪创业投资有限公司自 2019 年 1 月 1 日起不再向武汉华侨城出具一致行动人承诺函，不再将其纳入合并范围。

#### （四）发行人 2020 年 1-9 月财务报表合并范围重大变化情况

发行人合并范围在 2019 年的基础上增加 18 家：涿州侨城惠、义乌华侨城、济宁华侨城置地、侨城里商业管理、武汉侨滨置业、武汉风尚青城、武汉森亿青城、茂名华侨城滨海、成都华鑫侨盛等，主要为新设成立。发行人合并范围在 2019 年的基础上减少 3 家：深圳市华侨城消防安装工程有限公司等。

### 四、发行人财务报表

#### （一）合并财务报表

#### 1、发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

科目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	4,338,189.89	3,748,685.91	2,722,892.77	2,920,973.89
交易性金融资产	-	11,848.00	-	-
应收票据	-	-	5,224.41	17,338.97
应收账款	41,657.83	28,613.83	34,648.70	48,427.07
预付款项	1,181,321.69	3,112,756.76	1,067,014.02	1,701,323.27
其他应收款合计	4,352,697.12	3,732,394.34	3,129,836.07	1,164,955.99
其中：应收利息	119,848.91	101,134.49	49,436.13	32,830.43
应收股利	-	-	2,500.00	-
其他应收款	4,232,848.21	3,631,259.85	3,077,899.94	1,132,125.56
存货	23,764,304.19	18,534,414.63	16,158,303.53	10,575,177.93
持有待售资产	-	-	-	2,009.84
一年内到期的非流动资产	11,722.49	11,720.58	6,534.22	-
其他流动资产	1,319,234.77	647,886.24	443,772.02	291,936.93
<b>流动资产合计</b>	<b>35,009,127.98</b>	<b>29,828,320.29</b>	<b>23,568,225.74</b>	<b>16,722,143.89</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	118,529.37	131,575.98
长期应收款	52,473.22	58,773.46	111,506.60	88,419.57
长期股权投资	1,620,359.19	1,428,837.51	1,106,235.99	664,397.79
其他权益工具投资	220,442.69	260,675.75	116,183.55	-
其他非流动金融资产	28,574.05	28,985.78	27,568.92	59,971.12
投资性房地产	1,311,955.61	1,329,964.18	670,444.14	545,865.06
固定资产	1,613,877.33	1,589,812.91	1,455,321.15	1,405,744.67
在建工程	632,189.03	467,656.85	313,992.81	213,298.24
使用权资产	4,001.15	5,597.65	-	-
无形资产	988,933.29	894,042.15	758,284.78	619,940.98
商誉	7,937.18	8,085.56	8,711.60	11,469.69
长期待摊费用	90,227.57	83,195.63	67,981.93	67,247.78
递延所得税资产	1,203,481.52	1,113,833.40	895,650.91	689,372.91
其他非流动资产	485,518.05	864,215.81	334,003.74	583,451.27
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,259,969.88</b>	<b>8,133,676.65</b>	<b>5,984,415.49</b>	<b>5,080,755.05</b>
<b>资产总计</b>	<b>43,269,097.86</b>	<b>37,961,996.94</b>	<b>29,552,641.24</b>	<b>21,802,898.94</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,651,300.11	2,334,865.82	1,313,095.59	1,275,759.30

应付票据	42,431.34	17,169.38	13,953.00	2,112.85
应付账款	1,477,910.89	1,703,220.39	1,406,676.19	1,139,169.91
预收款项	113,306.79	6,241,238.13	4,228,421.11	3,023,796.49
合同负债	9,085,071.63	761,253.06	242,953.80	68,251.67
应付职工薪酬	108,626.99	121,704.99	123,120.34	99,640.59
应交税费	396,227.93	832,446.35	718,695.27	594,009.05
其他应付款	6,501,392.22	6,858,045.41	5,726,106.47	3,853,412.49
其中：应付利息	191,290.42	193,696.38	144,651.04	27,658.44
应付股利	980.27	2,378.08	2,990.95	1,201.05
其他应付款	6,309,121.53	6,661,970.95	5,578,464.47	3,824,553.00
一年内到期的非流动负债	1,250,710.04	1,177,116.84	860,675.91	278,999.33
其他流动负债	690,770.50	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>22,317,748.44</b>	<b>20,047,060.37</b>	<b>14,633,697.68</b>	<b>10,335,151.69</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	9,125,247.32	6,963,764.19	5,941,051.18	4,470,609.36
应付债券	1,297,960.44	1,297,393.38	1,113,701.48	349,194.98
租赁负债	3,452.17	5,270.23	-	-
长期应付款	11,404.56	12,077.98	4,022.08	699.90
递延收益	146,731.14	127,729.00	137,170.29	-
递延所得税负债	11,379.85	9,366.24	4,623.27	21,944.86
其他非流动负债	-	-	-	77,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>10,596,175.48</b>	<b>8,415,601.02</b>	<b>7,200,568.30</b>	<b>4,919,449.10</b>
<b>负债合计</b>	<b>32,913,923.92</b>	<b>28,462,661.40</b>	<b>21,834,265.98</b>	<b>15,254,600.79</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	820,179.39	820,179.39	820,310.64	820,408.14
资本公积	520,164.01	518,155.37	554,738.96	563,689.88
减：库存股	90,012.77	-	-	-
其他综合收益	-133,123.94	-120,692.55	-117,911.28	-25,997.57
盈余公积	429,298.18	429,298.18	393,794.98	360,590.82
未分配利润	5,487,423.67	5,216,750.35	4,262,490.32	3,486,719.55
归属于母公司所有者权益合计	7,033,928.54	6,863,690.75	5,913,423.63	5,205,410.82
少数股东权益	3,321,245.40	2,635,644.79	1,804,951.62	1,342,887.33
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,355,173.94</b>	<b>9,499,335.54</b>	<b>7,718,375.25</b>	<b>6,548,298.15</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>43,269,097.86</b>	<b>37,961,996.94</b>	<b>29,552,641.24</b>	<b>21,802,898.94</b>



## 2、发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	<b>3,339,357.78</b>	<b>6,002,502.72</b>	<b>4,815,621.75</b>	<b>4,234,122.47</b>
营业收入	3,339,357.78	6,002,502.72	4,815,621.75	4,234,122.47
营业总成本	<b>2,638,203.17</b>	<b>4,531,912.05</b>	<b>3,547,626.51</b>	<b>3,495,319.68</b>
营业成本	1,428,871.35	2,606,118.96	1,908,881.52	2,106,380.57
税金及附加	809,839.14	1,278,348.91	1,016,316.29	795,824.38
销售费用	117,695.49	190,571.60	172,349.31	144,492.86
管理费用	162,332.46	277,493.98	241,174.11	221,165.75
研发费用	-	-	-	1,814.17
财务费用	119,464.73	179,378.60	208,905.27	159,849.30
其中：利息费用	249,174.42	317,446.85	291,606.45	180,004.29
利息收入	140,768.41	152,825.99	72,653.33	27,314.11
加：其他收益	15,340.66	20,244.70	16,626.83	1,597.98
投资收益	22,078.45	447,679.62	234,581.23	479,967.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,137.69	56,831.56	60,530.12	21,906.56
公允价值变动收益	-	-5,278.96	268.92	-
信用减值损失	-298.71	-1,662.89	-178.37	-
资产减值损失	-150.35	-8,520.54	-17,370.43	65,792.65
资产处置收益	29.74	21.18	93.80	52.09
<b>营业利润</b>	<b>738,154.39</b>	<b>1,923,073.77</b>	<b>1,502,017.22</b>	<b>1,220,420.48</b>
加：营业外收入	7,295.60	13,142.59	39,388.33	68,497.25
减：营业外支出	1,470.94	14,282.82	4,988.42	6,923.57
<b>利润总额</b>	<b>743,979.06</b>	<b>1,921,933.54</b>	<b>1,536,417.13</b>	<b>1,281,994.16</b>
减：所得税费用	200,396.48	487,698.86	409,689.98	350,226.50
<b>净利润</b>	<b>543,582.58</b>	<b>1,434,234.67</b>	<b>1,126,727.16</b>	<b>931,767.66</b>
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	543,582.58	1,434,234.67	1,119,899.97	930,801.48
终止经营净利润	-	-	6,827.19	966.17
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	524,771.30	1,234,010.18	1,057,507.13	864,283.95
少数股东损益	18,811.27	200,224.50	69,220.02	67,483.71

其他综合收益的税后净额	-20,862.54	2,060.08	-97,106.73	43,161.09
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-20,475.96	-2,781.27	-91,913.71	43,161.09
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-30,930.10	27,835.43	-12,676.97	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-30,930.10	27,835.43	-12,676.97	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	10,454.14	-30,616.70	-79,236.73	43,161.09
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-2,341.00	-
3、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-14,046.61	20,148.31
8、外币财务报表折算差额	10,454.14	-30,616.70	-62,849.13	23,012.79
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-386.58	4,841.35	-5,193.02	-
<b>综合收益总额</b>	<b>522,720.04</b>	<b>1,436,294.75</b>	<b>1,029,620.43</b>	<b>974,928.75</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	504,295.34	1,231,228.91	965,593.43	907,445.04
归属于少数股东的综合收益总额	18,424.70	205,065.84	64,027.00	67,483.71

### 3、发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>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	6,608,251.56	9,265,654.95	6,620,215.00	5,667,218.75
收到的税费返还	54,748.90	2,428.51	494.65	102.42
收到其他与经营活动有关的现金	1,531,001.31	3,009,715.08	1,577,348.91	2,216,330.09
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>8,194,001.78</b>	<b>12,277,798.53</b>	<b>8,198,058.56</b>	<b>7,883,651.26</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,164,239.81	7,687,715.75	5,445,920.50	4,942,475.02

支付给职工以及为职工支付的现金	243,163.96	364,895.78	271,875.29	241,734.65
支付的各项税费	1,949,176.01	1,965,386.20	1,202,797.31	969,695.04
支付其他与经营活动有关的现金	2,061,210.33	2,778,577.83	2,281,922.91	2,521,188.21
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>8,417,790.12</b>	<b>12,796,575.55</b>	<b>9,202,516.01</b>	<b>8,675,092.92</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-223,788.34</b>	<b>-518,777.02</b>	<b>-1,004,457.46</b>	<b>-791,441.66</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	494,330.39	546,280.73	5,816.25
取得投资收益收到的现金	20,019.00	97,608.05	68,208.10	66,978.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	103.17	678.08	3,838.91	2,385.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	821.65	591,412.26	62,318.79	207,788.66
收到其他与投资活动有关的现金	580,342.20	503,610.08	100,231.88	445,053.11
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>601,286.02</b>	<b>1,687,638.86</b>	<b>780,878.41</b>	<b>728,021.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	460,466.51	743,776.18	318,893.40	517,826.50
投资支付的现金	419,078.80	552,145.75	847,751.75	213,667.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	310.53	392,029.02	688,380.02
支付其他与投资活动有关的现金	369,817.87	873,862.48	921,054.16	241,613.64
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,249,363.18</b>	<b>2,170,094.93</b>	<b>2,479,728.33</b>	<b>1,661,488.11</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-648,077.16</b>	<b>-482,456.08</b>	<b>-1,698,849.92</b>	<b>-933,466.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	176,281.85	586,677.07	440,747.54	94,710.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	176,281.85	586,677.07	440,152.54	94,710.00
取得借款收到的现金	10,615,671.05	8,763,604.89	10,167,733.62	9,617,343.40
收到其他与筹资活动有关的现金	279,128.03	832,004.61	305,224.32	687,243.18
发行债券收到的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>11,071,080.93</b>	<b>10,182,286.57</b>	<b>10,913,705.48</b>	<b>10,399,296.58</b>
偿还债务支付的现金	7,728,256.12	6,011,712.50	7,357,617.02	6,936,662.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	867,905.00	840,763.39	647,804.76	401,262.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33,831.47	33,596.53	38,654.01	29,464.30

支付其他与筹资活动有关的现金	975,162.51	1,201,490.04	553,574.01	101,971.10
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>9,571,323.63</b>	<b>8,053,965.93</b>	<b>8,558,995.79</b>	<b>7,439,896.20</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,499,757.30</b>	<b>2,128,320.65</b>	<b>2,354,709.69</b>	<b>2,959,400.39</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-15,959.39	1,928.15	7,343.94	-14,826.33
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>611,932.42</b>	<b>1,129,015.70</b>	<b>-341,253.75</b>	<b>1,219,665.51</b>
期初现金及现金等价物余额	3,548,570.92	2,419,555.22	2,760,808.97	1,536,559.17
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,160,503.34</b>	<b>3,548,570.92</b>	<b>2,419,555.22</b>	<b>2,756,224.68</b>

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	632,352.85	982,819.70	549,052.94	543,215.88
应收账款	1,549.11	851.09	769.93	760.31
预付款项	472,101.65	353,045.15	422,399.10	1,589,756.47
其他应收款合计	1,846,439.32	2,499,205.95	2,133,923.94	277,352.73
其中：应收利息	352,420.26	388,074.84	149,218.63	99,968.63
应收股利	27,290.44	4,551.43	2,344.47	-
其他应收款	1,466,728.62	2,106,579.68	1,982,360.84	177,384.10
存货	1,119.91	1,111.38	1,201.98	965.45
<b>流动资产合计</b>	<b>2,953,562.84</b>	<b>3,837,033.27</b>	<b>3,107,347.89</b>	<b>2,412,050.84</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	5,631,562.17	4,673,700.19	-	-
可供出售金融资产	-	-	116,989.37	130,035.98
持有至到期投资	-	-	3,982,041.08	1,914,974.00
长期应收款	356,595.21	326,595.21	270,516.80	155,516.80
长期股权投资	4,324,556.41	3,963,190.23	3,383,546.87	3,293,827.80
其他权益工具投资	96,292.37	126,292.37	-	--
投资性房地产	17,354.56	18,959.98	21,490.66	23,734.99

固定资产	70,300.06	68,897.56	52,911.06	59,107.88
在建工程	2,707.47	7,638.49	19,337.13	4,092.28
无形资产	5,176.51	5,347.67	5,576.19	5,805.79
长期待摊费用	11,387.58	12,537.72	13,235.35	13,964.57
递延所得税资产	15,749.26	2,189.54	2,869.98	2,581.47
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,531,681.62</b>	<b>9,205,348.96</b>	<b>7,868,514.49</b>	<b>5,603,641.56</b>
<b>资产总计</b>	<b>13,485,244.46</b>	<b>13,042,382.23</b>	<b>10,975,862.38</b>	<b>8,015,692.40</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,040,000.00	1,483,000.00	2,753,000.00	3,018,800.00
应付账款	11,697.76	11,906.88	12,254.70	6,871.79
预收款项	3,786.43	1,132.81	5,531.55	2,399.04
应付职工薪酬	10,601.46	12,354.14	13,108.60	14,145.62
应交税费	1,521.28	454.16	106.79	9,739.64
其他应付款合计	812,919.12	409,520.37	270,748.51	283,306.24
其中：应付利息	178,007.55	175,346.14	109,099.12	31,519.63
应付股利	980.27	1,884.95	2,600.38	810.50
其他应付 款	633,931.30	232,289.28	159,049.01	250,976.11
一年内到期的非 流动负债	102,600.00	180,000.00	183,002.84	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,983,126.04</b>	<b>2,098,368.36</b>	<b>3,237,753.00</b>	<b>3,335,262.33</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	5,871,313.57	5,937,606.73	3,043,930.40	748,050.00
应付债券	1,297,960.44	1,297,393.38	1,113,701.48	349,194.98
递延收益	114.20	127.05	144.18	-
其他非流动负债	-	-	-	77,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,169,388.21</b>	<b>7,235,127.16</b>	<b>4,157,776.06</b>	<b>1,174,244.98</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,152,514.25</b>	<b>9,333,495.52</b>	<b>7,395,529.05</b>	<b>4,509,507.31</b>
<b>所有者权益：</b>				
股本	820,179.39	820,179.39	820,310.64	820,408.14
资本公积	860,629.65	859,756.14	857,873.48	853,377.29
减：库存股	90,012.77	-	-	-
其他综合收益	-56,048.62	-26,048.62	-42,065.57	-25,677.97
盈余公积	347,239.37	347,239.37	311,736.17	278,532.00
未分配利润	1,450,743.19	1,707,760.43	1,632,478.61	1,579,545.62
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,332,730.20</b>	<b>3,708,886.71</b>	<b>3,580,333.33</b>	<b>3,506,185.09</b>
<b>负债和所有者权 益总计</b>	<b>13,485,244.46</b>	<b>13,042,382.23</b>	<b>10,975,862.38</b>	<b>8,015,692.40</b>

## 2、母公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月利润表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>73,463.84</b>	<b>120,592.05</b>	<b>80,837.59</b>	<b>78,317.75</b>
减：营业成本	59,567.19	67,991.45	34,608.62	30,582.35
税金及附加	1,728.44	2,118.47	1,943.09	2,371.89
销售费用	3,687.88	5,170.56	6,797.93	4,160.52
管理费用	13,146.29	27,121.22	29,902.70	36,699.01
财务费用	228,488.42	29,643.48	208,863.76	150,002.92
其中：利息费用	235,312.87	319,217.40	215,491.25	153,134.33
利息收入	6,745.92	289,970.57	6,798.30	3,652.84
加：其他收益	110.92	226.22	44.97	-
投资收益	209,407.77	373,516.15	533,018.86	977,100.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,379.92	36,824.18	15,010.50	13,595.33
公允价值变动收益	-	-6,497.93	-	-
信用减值损失	-	13.00	-	-
资产减值损失	-	-	4.72	3.76
资产处置收益	-	2.62	-	130.00
<b>二、营业利润</b>	<b>-23,635.69</b>	<b>355,806.94</b>	<b>331,780.60</b>	<b>831,727.87</b>
加：营业外收入	60.03	68.47	321.08	258.13
减：营业外支出	947.88	183.81	348.54	270.12
<b>三、利润总额</b>	<b>-24,523.55</b>	<b>355,691.60</b>	<b>331,753.14</b>	<b>831,715.88</b>
减：所得税费用	-13,559.72	659.64	-288.52	31,256.01
<b>四、净利润</b>	<b>-10,963.82</b>	<b>355,031.96</b>	<b>332,041.66</b>	<b>800,459.87</b>
（一）持续经营净利润	-10,963.82	355,031.96	332,041.66	800,459.87
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-30,000.00</b>	<b>16,016.95</b>	<b>-16,387.61</b>	<b>20,148.31</b>
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-30,000.00	16,016.95	-	-
3.其他权益工具	-30,000.00	16,016.95	-	-

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资公允价值变动				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-16,387.61	20,148.31
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-2,341.00	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-14,046.61	20,148.31
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-40,963.82</b>	<b>371,048.91</b>	<b>315,654.05</b>	<b>820,608.17</b>

### 3、母公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月现金流量表

单位：万元

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	37,833.43	80,285.03	87,221.10	85,827.74
收到的税费返还	3.97	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,023,649.17	1,189,590.65	241,111.66	1,599,094.13
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,061,486.57</b>	<b>1,269,875.68</b>	<b>328,332.77</b>	<b>1,684,921.87</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	359,859.00	14,359.39	12,456.15	7,687.32
支付给职工以及为职工支付的现金	12,378.50	20,368.22	22,163.90	23,981.60
支付的各项税费	10,804.70	10,558.99	15,666.26	26,306.57
支付其他与经营活动有关的现金	162,613.64	1,318,010.49	929,809.57	2,666,858.69
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>545,655.85</b>	<b>1,363,297.09</b>	<b>980,095.88</b>	<b>2,724,834.19</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>515,830.72</b>	<b>-93,421.41</b>	<b>-651,763.12</b>	<b>-1,039,912.32</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	3,891,847.30	3,371,011.89	3,147,541.04	2,021,458.59
取得投资收益收到的现金	439,024.72	395,494.90	409,104.48	758,522.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	6.50	9.78	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	106,977.54	27,273.42	92,560.45
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>4,330,872.02</b>	<b>3,873,490.83</b>	<b>3,583,928.72</b>	<b>2,872,541.88</b>

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,371.01	11,721.60	12,775.21	5,970.75
投资支付的现金	5,020,105.30	4,524,486.66	5,425,888.28	3,515,211.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	16,000.00	37,000.00	6,711.12	47,404.97
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,040,476.30</b>	<b>4,573,208.25</b>	<b>5,445,374.62</b>	<b>3,568,586.72</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-709,604.28</b>	<b>-699,717.42</b>	<b>-1,861,445.89</b>	<b>-696,044.84</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	6,182,558.84	6,382,190.33	8,985,271.81	8,001,450.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	468.58	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,182,558.84</b>	<b>6,382,658.91</b>	<b>8,985,271.81</b>	<b>8,001,450.00</b>
偿还债务支付的现金	5,770,437.99	4,585,096.86	6,108,168.56	6,269,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	484,070.10	493,955.31	377,634.98	215,584.22
支付其他与筹资活动有关的现金	110,000.00	56,684.44	445.25	32,842.78
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>6,364,508.09</b>	<b>5,135,736.61</b>	<b>6,486,248.79</b>	<b>6,517,527.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-181,949.25</b>	<b>1,246,922.30</b>	<b>2,499,023.02</b>	<b>1,483,923.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-6.69</b>	<b>3.62</b>	<b>2.71</b>	<b>-2.56</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-375,729.49</b>	<b>453,787.09</b>	<b>-14,183.27</b>	<b>-252,036.72</b>
加：期初现金及现金等价物余额	982,819.70	529,032.61	543,215.88	795,252.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>607,090.20</b>	<b>982,819.70</b>	<b>529,032.61</b>	<b>543,215.88</b>

## 五、管理层讨论与分析

为完整反映发行人的经营情况和财务状况，在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主来进行财务分析以作出简明结论性意见。发行人管理层结合最近三年的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力的可持续性以及未来业务的发展目标分析如下：

### （一）发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月合并报表主要财务数据和财务指标

项目	2020 年 1-9 月 /2020 年 9	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末



	月末			
总资产（亿元）	4,326.91	3,796.20	2,955.26	2,180.29
总负债（亿元）	3,291.39	2,846.27	2,183.43	1,525.46
全部债务（亿元）	1,436.76	1,179.03	924.25	637.67
所有者权益（亿元）	1,035.52	949.93	771.84	654.83
营业总收入（亿元）	333.94	600.25	481.56	423.41
利润总额（亿元）	74.40	192.19	153.64	128.20
净利润（亿元）	54.36	143.42	112.67	93.18
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	51.90	120.07	101.90	79.69
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	52.48	123.40	105.75	86.43
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-22.38	-51.88	-100.45	-79.14
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-64.81	-48.25	-169.88	-93.35
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	149.98	212.83	235.47	295.94
流动比率	1.57	1.49	1.61	1.62
速动比率	0.50	0.56	0.51	0.59
资产负债率（%）	76.07	74.98	73.88	69.97
债务资本比率（%）	58.11	55.38	54.49	49.34
营业毛利率（%）	57.21	56.58	60.36	50.25
平均总资产报酬率（%）	2.45	6.63	7.12	8.02
加权平均净资产收益率（%）	7.56	19.33	18.98	18.05
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	5.04	15.67	17.05	15.23
EBITDA（亿元）	91.27	227.20	202.99	180.75
EBITDA 全部债务比（%）	6.35	19.30	21.95	28.35
EBITDA 利息保障倍数	2.52	2.68	3.36	4.34
应收账款周转率（次）	95.04	189.76	115.93	97.32
存货周转率（次）	0.07	0.15	0.14	0.24
总资产周转率（次）	0.08	0.18	0.19	0.23

注：1.全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

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=负债总额/资产总额

5.债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益总额)

6.营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

7.平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均总资产

8.加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算

9.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

10.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

11.EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

12.应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

13.存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

14.总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]

## （二）资产结构分析

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末资产结构摘要

单位：万元、%

科目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	4,338,189.89	10.03	3,748,685.91	9.87	2,722,892.77	9.21	2,920,973.89	13.40
交易性金融资产	-	-	11,848.00	0.03	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	5,224.41	0.02	17,338.97	0.08
应收账款	41,657.83	0.10	28,613.83	0.08	34,648.70	0.12	48,427.07	0.22
预付款项	1,181,321.69	2.73	3,112,756.76	8.20	1,067,014.02	3.61	1,701,323.27	7.80
其他应收款合计	4,352,697.12	10.06	3,732,394.34	9.83	3,129,836.07	10.59	1,164,955.99	5.34
其中：应收利息	119,848.91	0.28	101,134.49	0.27	49,436.13	0.17	32,830.43	0.15
应收股利	-	-	-	-	2,500.00	0.01	-	-
其他应收款	4,232,848.21	9.78	3,631,259.85	9.57	3,077,899.94	10.41	1,132,125.56	5.19
存货	23,764,304.19	54.92	18,534,414.63	48.82	16,158,303.53	54.68	10,575,177.93	48.50
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	2,009.84	0.01
一年内到期的非流动资产	11,722.49	0.03	11,720.58	0.03	6,534.22	0.02	-	-
其他流动资产	1,319,234.77	3.05	647,886.24	1.71	443,772.02	1.50	291,936.93	1.34
<b>流动资产合计</b>	<b>35,009,127.98</b>	<b>80.91</b>	<b>29,828,320.29</b>	<b>78.57</b>	<b>23,568,225.74</b>	<b>79.75</b>	<b>16,722,143.89</b>	<b>76.70</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	-	-	-	-	118,529.37	0.40	131,575.98	0.60
长期应收款	52,473.22	0.12	58,773.46	0.15	111,506.60	0.38	88,419.57	0.41
长期股权投资	1,620,359.19	3.74	1,428,837.51	3.76	1,106,235.99	3.74	664,397.79	3.05
其他权益工具投资	220,442.69	0.51	260,675.75	0.69	116,183.55	0.39	-	-
其他非流动金融	28,574.05	0.07	28,985.78	0.08	27,568.92	0.09	59,971.12	0.28

资产								
投资性房地产	1,311,955.61	3.03	1,329,964.18	3.50	670,444.14	2.27	545,865.06	2.50
固定资产	1,613,877.33	3.73	1,589,812.91	4.19	1,455,321.15	4.92	1,405,744.67	6.45
在建工程	632,189.03	1.46	467,656.85	1.23	313,992.81	1.06	213,298.24	0.98
使用权资产	4,001.15	0.01	5,597.65	0.01	-	-	-	-
无形资产	988,933.29	2.29	894,042.15	2.36	758,284.78	2.57	619,940.98	2.84
商誉	7,937.18	0.02	8,085.56	0.02	8,711.60	0.03	11,469.69	0.05
长期待摊费用	90,227.57	0.21	83,195.63	0.22	67,981.93	0.23	67,247.78	0.31
递延所得税资产	1,203,481.52	2.78	1,113,833.40	2.93	895,650.91	3.03	689,372.91	3.16
其他非流动资产	485,518.05	1.12	864,215.81	2.28	334,003.74	1.13	583,451.27	2.68
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,259,969.88</b>	<b>19.09</b>	<b>8,133,676.65</b>	<b>21.43</b>	<b>5,984,415.49</b>	<b>20.25</b>	<b>5,080,755.05</b>	<b>23.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>43,269,097.86</b>	<b>100.00</b>	<b>37,961,996.94</b>	<b>100.00</b>	<b>29,552,641.24</b>	<b>100.00</b>	<b>21,802,898.94</b>	<b>100.00</b>

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产总额分别为 21,802,898.94 万元、29,552,641.24 万元、37,961,996.94 万元和 43,269,097.86 万元。2018 年末资产总额较 2017 年末增加 7,749,742.30 万元，同比增长 35.54%；2019 年末资产总额较 2018 年末增加 8,409,355.70 万元，同比增长 28.46%，2020 年 9 月末资产总额较 2019 年末增加 5,307,100.92 万元，相较增长 13.98%。报告期内，发行人总资产呈现持续增长态势，主要因为发行人业务发展较为迅速，经营规模不断扩大所致。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动资产占比分别为 76.70%、79.75%、78.57%和 80.91%，非流动资产占比分别为 23.30%、20.25%、21.43%和 19.09%。发行人流动资产在资产总额占比较高，主要为存货、货币资金、预付款项和其他应收款等，符合发行人行业特点；发行人非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产构成。

### （三）负债结构分析

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末负债结构情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	2,651,300.11	8.06	2,334,865.82	8.20	1,313,095.59	6.01	1,275,759.30	8.36

应付票据	42,431.34	0.13	17,169.38	0.06	13,953.00	0.06	2,112.85	0.01
应付账款	1,477,910.89	4.49	1,703,220.39	5.98	1,406,676.19	6.44	1,139,169.91	7.47
预收款项	113,306.79	0.34	6,241,238.13	21.93	4,228,421.11	19.37	3,023,796.49	19.82
合同负债	9,085,071.63	27.60	761,253.06	2.67	242,953.80	1.11	68,251.67	0.45
应付职工薪酬	108,626.99	0.33	121,704.99	0.43	123,120.34	0.56	99,640.59	0.65
应交税费	396,227.93	1.20	832,446.35	2.92	718,695.27	3.29	594,009.05	3.89
其他应付款合计	6,501,392.22	19.75	6,858,045.41	24.09	5,726,106.47	26.23	3,853,412.49	25.26
其中：应付利息	191,290.42	0.58	193,696.38	0.68	144,651.04	0.66	27,658.44	0.18
应付股利	980.27	0.00	2,378.08	0.01	2,990.95	0.01	1,201.05	0.01
其他应付款	6,309,121.53	19.17	6,661,970.95	23.41	5,578,464.47	25.55	3,824,553.00	25.07
一年内到期的非流动负债	1,250,710.04	3.80	1,177,116.84	4.14	860,675.91	3.94	278,999.33	1.83
其他流动负债	690,770.50	2.10	-	-	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>22,317,748.44</b>	<b>67.81</b>	<b>20,047,060.37</b>	<b>70.43</b>	<b>14,633,697.68</b>	<b>67.02</b>	<b>10,335,151.69</b>	<b>67.75</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	9,125,247.32	27.72	6,963,764.19	24.47	5,941,051.18	27.21	4,470,609.36	29.31
应付债券	1,297,960.44	3.94	1,297,393.38	4.56	1,113,701.48	5.10	349,194.98	2.29
租赁负债	3,452.17	0.01	5,270.23	0.02	-	-	-	-
长期应付款	11,404.56	0.03	12,077.98	0.04	4,022.08	0.02	699.90	0.00
递延收益	146,731.14	0.45	127,729.00	0.45	137,170.29	0.63	-	-
递延所得税负债	11,379.85	0.03	9,366.24	0.03	4,623.27	0.02	21,944.86	0.14
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	77,000.00	0.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>10,596,175.48</b>	<b>32.19</b>	<b>8,415,601.02</b>	<b>29.57</b>	<b>7,200,568.30</b>	<b>32.98</b>	<b>4,919,449.10</b>	<b>32.25</b>
<b>负债合计</b>	<b>32,913,923.92</b>	<b>100.00</b>	<b>28,462,661.40</b>	<b>100.00</b>	<b>21,834,265.98</b>	<b>100.00</b>	<b>15,254,600.79</b>	<b>100.00</b>

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末负债结构摘要

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	22,317,748.44	67.81	20,047,060.37	70.43	14,633,697.68	67.02	10,335,151.69	67.75
非流动负债	10,596,175.48	32.19	8,415,601.02	29.57	7,200,568.30	32.98	4,919,449.10	32.25
<b>负债总计</b>	<b>32,913,923.92</b>	<b>100.00</b>	<b>28,462,661.40</b>	<b>100.00</b>	<b>21,834,265.98</b>	<b>100.00</b>	<b>15,254,600.79</b>	<b>100.00</b>

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人负债总额分别为 15,254,600.79 万元、21,834,265.98 万元、28,462,661.40 万元和 32,913,923.92

万元。报告期内，发行人负债总额呈持续增长态势，主要系随着业务规模的扩大，整体负债规模随之增加。发行人 2018 年末较 2017 年末增加 6,579,665.19 万元，同比增长 43.13%，主要系预收款项、其他应付款、长期借款、应付债券等规模增长较快；2019 年末较 2018 年末增加 6,628,395.42 万元，同比增长 30.36%，主要系预收款项、合同负债、递延所得税负债等规模增长较快；2020 年 9 月末较 2019 年末增加 4,451,262.52 万元，相较增长 15.64%，主要系合同负债、长期借款等规模增长较快。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人流动负债占比分别为 67.75%、67.02%、70.43%和 67.81%，非流动负债占比分别为 32.25%、32.98%、29.57%和 32.19%。发行人流动负债在负债总额中占比较高，主要为合同负债、其他应付款、短期借款等构成。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、递延收益等构成。

#### （四）所有者权益结构分析

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末所有者权益结构如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
实收资本（或股本）	820,179.39	820,179.39	820,310.64	820,408.14
资本公积	520,164.01	518,155.37	554,738.96	563,689.88
减：库存股	90,012.77	-	-	-
其他综合收益	-133,123.94	-120,692.55	-117,911.28	-25,997.57
盈余公积	429,298.18	429,298.18	393,794.98	360,590.82
未分配利润	5,487,423.67	5,216,750.35	4,262,490.32	3,486,719.55
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>7,033,928.54</b>	<b>6,863,690.75</b>	<b>5,913,423.63</b>	<b>5,205,410.82</b>
少数股东权益	3,321,245.40	2,635,644.79	1,804,951.62	1,342,887.33
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,355,173.94</b>	<b>9,499,335.54</b>	<b>7,718,375.25</b>	<b>6,548,298.15</b>

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末发行人所有者权益合计分别为 6,548,298.15 万元、7,718,375.25 万元、9,499,335.54 万元和 10,355,173.94 万元。2018 年末发行人所有者权益较 2017 年末增加 1,170,077.10 万元，同比增长 17.87%，主要系未分配利润及少数股东权益增长的共同影响所致；2019 年末

发行人所有者权益较 2018 年末增加 1,780,960.29 万元，同比增长 23.07%，主要系未分配利润增加及少数股东权益增长（房地产项目合作开发增加）的共同影响所致；2020 年 9 月末发行人所有者权益较 2019 年末增加 855,838.40 万元，相较增长 9.01%。

## （五）主要财务指标分析

### 1、营运能力分析

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月主要运营能力指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产总额	43,269,097.86	37,961,996.94	29,552,641.24	21,802,898.94
存货	23,764,304.19	18,534,414.63	16,158,303.53	10,575,177.93
应收账款	41,657.83	28,613.83	34,648.70	48,427.07
营业收入	3,339,357.78	6,002,502.72	4,815,621.75	4,234,122.47
营业成本	1,428,871.35	2,606,118.96	1,908,881.52	2,106,380.57
应收账款周转率（次）	95.04	189.76	115.93	97.32
存货周转率（次）	0.07	0.15	0.14	0.24
总资产周转率（次）	0.08	0.18	0.19	0.23

#### （1）应收账款周转率

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月应收账款周转率分别为 97.32 次、115.93 次、189.76 次和 95.04 次。2017-2019 年，发行人应收账款周转率不断提高主要系随着发行人业务的发展，营业收入不断增长，应收账款余额变动较小，因此应收账款周转速度不断提升。

#### （2）存货周转率

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月存货周转率分别为 0.24 次、0.14 次、0.15 次及 0.07 次。报告期内，发行人存货周转率有所下降，且维持在较低水平，主要系随着发行人业务扩张，发行人的存货规模大幅增加，且增速快于营业成本的增速，导致最近三年存货周转速度总体呈下降趋势。

#### （3）总资产周转率

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月总资产周转率分别为 0.23 次、0.19 次、0.18 次及 0.08 次。报告期内，发行人总资产周转率有所下降，主要系发行人总资产增长幅度快于其营业收入增幅所致。

## 2、偿债能力分析

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	43,269,097.86	37,961,996.94	29,552,641.24	21,802,898.94
流动资产	35,009,127.98	29,828,320.29	23,568,225.74	16,722,143.89
货币资金	4,338,189.89	3,748,685.91	2,722,892.77	2,920,973.89
存货	23,764,304.19	18,534,414.63	16,158,303.53	10,575,177.93
短期借款	2,651,300.11	2,334,865.82	1,313,095.59	1,275,759.30
长期借款	9,125,247.32	6,963,764.19	5,941,051.18	4,470,609.36
一年内到期的非流动负债	1,250,710.04	1,177,116.84	860,675.91	278,999.33
负债合计	32,913,923.92	28,462,661.40	21,834,265.98	15,254,600.79
流动负债	22,317,748.44	20,047,060.37	14,633,697.68	10,335,151.69
预收账款	113,306.79	6,241,238.13	4,228,421.11	3,023,796.49
流动比率（倍）	1.57	1.49	1.61	1.62
速动比率（倍）	0.50	0.56	0.51	0.59
资产负债率（%）	76.07	74.98	73.88	69.97
扣除预收款项的资产负债率（%）	75.81	58.54	59.57	56.10
EBITDA（亿元）	91.27	227.20	202.99	180.75
EBITDA 利息保障倍数	2.52	2.68	3.36	4.34

### （1）短期偿债能力分析

从短期偿债能力来看，发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末流动比率分别为 1.62 倍、1.61 倍、1.49 倍和 1.57 倍，速动比率分别为 0.59 倍、0.51 倍、0.56 倍和 0.50 倍。2019 年末发行人的流动比率下降，主要系借款增加、地产预收款增加及地产土地储备及加快开发节奏所致。

## （2）长期偿债能力分析

从长期偿债能力指标分析，发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末资产负债率分别为 69.97%、73.88%、74.98%和 76.07%。报告期内，发行人资产负债率总体呈上升趋势。一方面，由于近年来公司积极拓展业务规模，所需资金量较大，长期借款和应付债券增长较快；另一方面，发行人负债中房屋预售形成的预收账款占比较高，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预收账款分别为 302.38 亿元、422.84 亿元、624.12 亿元和 11.33 亿元，扣除预收账款后的资产负债率为 56.10%、59.57%、58.54%和 75.81%。

2017-2019 年，发行人 EBITDA 分别为 180.75 亿元、202.99 亿元和 227.20 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 4.34 倍、3.36 倍和 2.68 倍，发行人 EBITDA 随着利润总额的增长相应增长，对利息支出的保障能力较强。

## 3、盈利能力分析

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日/2020 年 1-9 月	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
资产总额	43,269,097.86	37,961,996.94	29,552,641.24	21,802,898.94
所有者权益合计	10,355,173.94	9,499,335.54	7,718,375.25	6,548,298.15
营业收入	3,339,357.78	6,002,502.72	4,815,621.75	4,234,122.47
财务费用	119,464.73	179,378.60	208,905.27	159,849.30
营业利润	738,154.39	1,923,073.77	1,502,017.22	1,220,420.48
利润总额	743,979.06	1,921,933.54	1,536,417.13	1,281,994.16
净利润	543,582.58	1,434,234.67	1,126,727.16	931,767.66
营业利润率（%）	22.10	32.04	31.19	28.82
平均总资产回报率（%）	2.45	6.63	7.12	8.02
加权平均净资产收益（%）	7.56	19.33	18.98	18.05

注：营业利润率=营业利润/营业收入

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人平均总资产回报率分别为 8.02%、7.12%、6.63%和 2.45%；加权平均净资产收益率分别为 18.05%、18.98%、



19.33% 和 7.56%；营业利润率分别为 28.82%、31.19%、32.04% 和 22.10%。2017-2019 年，该三项指标均呈上升趋势，发行人盈利能力不断增强，主要由于报告期内，发行人业务发展迅速，利润规模不断增长。

#### 4、营业收入分析

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月利润表及现金流量表相关科目变动情况

单位：万元、%

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2019 年 -2018 年 变动比 例	2018 年度	2018 年 -2017 年 变动比 例	2017 年度
营业收入	3,339,357.78	6,002,502.72	24.65	4,815,621.75	13.73	4,234,122.47
营业成本	1,428,871.35	2,606,118.96	36.53	1,908,881.52	-9.38	2,106,380.57
税金及附加	809,839.14	1,278,348.91	25.78	1,016,316.29	27.71	795,824.38
销售费用	117,695.49	190,571.60	10.57	172,349.31	19.28	144,492.86
管理费用	162,332.46	277,493.98	15.06	241,174.11	9.05	221,165.75
研发费用	-	-	-	-	-100.00	1,814.17
财务费用	119,464.73	179,378.60	-14.13	208,905.27	30.69	159,849.30
其他收益	15,340.66	20,244.70	21.76	16,626.83	940.49	1,597.98
投资收益	22,078.45	447,679.62	90.84	234,581.23	-51.13	479,967.62
公允价值变 动收益	-	-5,278.96	-2,063.0 2	268.92	-	-
信用减值损 失	-298.71	-1662.89	832.27	-178.37	-	-
资产减值损 失	-150.35	-8520.54	-50.95	-17,370.43	-126.40	65792.65
资产处置收 益	29.74	21.18	-77.42	93.80	80.07	52.09
营业外收入	7,295.60	13,142.59	-66.63	39,388.33	-42.50	68,497.25
营业外支出	1,470.94	14,282.82	186.32	4,988.42	-27.95	6,923.57
营业利润	738,154.39	1,923,073.77	28.03	1,502,017.22	23.07	1,220,420.48
利润总额	743,979.06	1,921,933.54	25.09	1,536,417.13	19.85	1,281,994.16
所得税费用	200,396.48	487,698.86	19.04	409,689.98	16.98	350,226.50
净利润	543,582.58	1,434,234.67	27.29	1,126,727.16	20.92	931,767.66

报告期内，发行人营业收入构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游综合收入	2,058,697.58	61.65	3,026,263.83	50.42	1,903,810.62	39.53	1,853,029.93	43.76
房地产收入	1,248,267.90	37.38	2,913,386.22	48.54	2,804,488.68	58.24	2,335,914.69	55.17
纸包装收入	-	-	-	-	40,687.46	0.84	77,035.08	1.82
小计	<b>3,306,965.48</b>	<b>99.03</b>	<b>5,939,650.05</b>	<b>98.95</b>	<b>4,748,986.76</b>	<b>98.62</b>	<b>4,265,979.70</b>	<b>100.75</b>
减：内部抵消数	-	-	-	-	-	-	47,754.87	1.13
主营业务收入合计	<b>3,306,965.48</b>	<b>99.03</b>	<b>5,939,650.05</b>	<b>98.95</b>	<b>4,748,986.76</b>	<b>98.62</b>	<b>4,218,224.83</b>	<b>99.62</b>
其他业务收入	32,392.30	0.97	62,852.67	1.05	66,634.99	1.38	15,897.64	0.38
营业收入合计	<b>3,339,357.78</b>	<b>100.00</b>	<b>6,002,502.72</b>	<b>100.00</b>	<b>4,815,621.75</b>	<b>100.00</b>	<b>4,234,122.47</b>	<b>100.00</b>

\*2017 年主营业务各板块收入为内部抵消前数据，下同。

发行人主营业务包括旅游综合业务、房地产业务。受益于我国消费升级对旅游行业的带动作用以及房地产行业的持续繁荣，发行人最近三年总体保持持续、快速的业务增长。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 4,234,122.47 万元、4,815,621.75 万元、6,002,502.72 万元和 3,339,357.78 万元。2018 年度发行人营业收入较 2017 年度增加 581,499.28 万元，同比增长 13.73%；2019 年度发行人营业收入较 2018 年度增加 1,186,880.97 万元，同比增长 24.65%。

## （六）现金流量表分析

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月现金流量表摘要

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	8,194,001.78	12,277,798.53	8,198,058.56	7,883,651.26
经营活动现金流出小计	8,417,790.12	12,796,575.55	9,202,516.01	8,675,092.92
经营活动产生的现金流量净额	<b>-223,788.34</b>	<b>-518,777.02</b>	<b>-1,004,457.46</b>	<b>-791,441.66</b>
投资活动现金流入小计	601,286.02	1,687,638.86	780,878.41	728,021.22
投资活动现金流出小计	1,249,363.18	2,170,094.93	2,479,728.33	1,661,488.11
投资活动产生的现金流量净额	<b>-648,077.16</b>	<b>-482,456.08</b>	<b>-1,698,849.92</b>	<b>-933,466.90</b>
筹资活动现金流入小计	11,071,080.93	10,182,286.57	10,913,705.48	10,399,296.58
筹资活动现金流出小计	9,571,323.63	8,053,965.93	8,558,995.79	7,439,896.20
筹资活动产生的现金流量	<b>1,499,757.30</b>	<b>2,128,320.65</b>	<b>2,354,709.69</b>	<b>2,959,400.39</b>

<b>净额</b>				
汇率变动对现金的影响	-15,959.39	1,928.15	7,343.94	-14,826.33
现金及现金等价物净增加额	611,932.42	1,129,015.70	-341,253.75	1,219,665.51
<b>期初现金及现金等价物余额</b>	<b>3,548,570.92</b>	<b>2,419,555.22</b>	<b>2,760,808.97</b>	<b>1,536,559.17</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,160,503.34</b>	<b>3,548,570.92</b>	<b>2,419,555.22</b>	<b>2,756,224.68</b>

### 1、经营活动现金流量

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流入分别为 7,883,651.26 万元、8,198,058.56 万元、12,277,798.53 万元和 8,194,001.78 万元，主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成。2018 年度发行人经营活动现金流入合计较 2017 年度增加 314,407.30 万元，同比增长 3.99%；2019 年度较 2018 年度增加 4,079,739.97 万元，同比增长 49.76%，主要系公司销售规模扩大所致。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流出分别为 8,675,092.92 万元、9,202,516.01 万元、12,796,575.55 万元和 8,417,790.12 万元，主要由购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金构成。2018 年度发行人经营活动现金流出合计较 2017 年度增加 527,423.09 万元，同比增长 6.08%，主要系加大土地拓展力度积极拿地的影响；2019 年度较 2018 年度增加 3,594,059.54 万元，同比增长 39.06%，主要系开发支出增加所致。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-791,441.66 万元、-1,004,457.46 万元、-518,777.02 万元和-223,788.34 万元。2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为净流出，主要由于发行人的主营业务涵盖旅游综合业务与房地产业务，旅游项目与房地产项目的业务属性决定其前期需要大量资金投入。发行人已完工的旅游与房地产项目均位于深圳、上海、北京等核心城市，近几年发展势头良好，在不断巩固既有业务区域的基础上，发行人为保持相关业务的持续发展，逐步向武汉、重庆、成都、西安等地扩张，相应增加了前期项目储备，致使购买商品、接受劳务支付的现金同比大幅增加，当期经营活动现金流出增速大于当期现金流

入增速，经营活动产生的现金流量净额为负。发行人经营活动产生的现金流量净额波动符合其主营业务引致的行业特点。

## 2、投资活动现金流量

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流入分别为 728,021.22 万元、780,878.41 万元、1,687,638.86 万元和 601,286.02 万元，2019 年流入增加主要系处置上海华合房地产开发有限公司、成都地润置业发展有限公司等子公司股权以及企业往来款增加的共同影响所致。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流出分别为 1,661,488.11 万元、2,479,728.33 万元、2,170,094.93 万元和 1,249,363.18 万元，2019 年流出主要系对外投资规模缩减所致。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-933,466.90 万元、-1,698,849.92 万元、-482,456.08 万元和-648,077.16 万元。2018 年下降幅度较大，主要为投资、收购公司支付股权款所致。

## 3、筹资活动现金流量

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 10,399,296.58 万元、10,913,705.48 万元、10,182,286.57 万元和 11,071,080.93 万元，相对较为稳定。

发行人筹资活动产生的现金流出分别为 7,439,896.20 万元、8,558,995.79 万元、8,053,965.93 万元和 9,571,323.63 万元，2018 年较 2017 年增长 15.04%，主要系偿还债务和企业往来款增加所致。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,959,400.39 万元、2,354,709.69 万元、2,128,320.65 万元和 1,499,757.30 万元。

## 第五节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金金额

发行人本次拟发行的公司债券规模不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本金。

债券简称	票面利率 (当期)	起息日	期限结构 (年)	行权日	债券余额 (亿元)
16 侨城 02	3.40%	2016.04.13	5+2	2021.04.13	10.00
18 侨城 01	5.59%	2018.01.18	3+2	2021.01.18	25.00
18 侨城 03	5.54%	2018.02.05	3+2	2021.02.05	20.00
18 侨城 05	5.35%	2018.03.12	3+2	2021.03.12	8.00
<b>总计</b>					<b>45.00</b>

注：上述行权日如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日。

本期债券募集资金将严格按照监管要求运用，不用于财务性投资，不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产线支出，但不排除当募集资金暂时闲置时对募集资金进行短期现金管理以提高资金收益的情况。

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。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本金。

在不影响募集资金正常使用的前提下，发行人可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补

充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月），相关债券回售到期时再用于本金偿付。

### 三、本期债券募集资金对发行人财务状况的影响

#### （一）对发行人负债水平的影响

以 2020 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表资产负债率将不发生变化，本次债券的发行整体上不会提升公司负债水平。

#### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2020 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将不会发生变化。

综上所述，本期债券募集资金将全部用于偿还公司债券本金，符合国家法律法规规定的用途，有利于发行人置换有息债务，降低财务风险，降低对间接融资渠道的依赖，保持融资结构的平衡。

### 四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将为本期债券在平安银行股份有限公司深圳分行设立由受托管理人监管的偿债保障金专户和募集资金专户，两者为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。

### 五、募集资金使用情况披露

发行人募集资金使用情况披露机制如下：

#### （1）发行人定期报告披露

发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的 1-6 月结束之日起 2 个月内，分别向深交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。发行人将在定期报告中募集资金使用情况披露。

#### （2）受托管理事务报告披露

受托管理人将依据与发行人签署的《受托管理协议》中关于受托管理事务报告的约定，于每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理人将根据《公司债券受托管理人执业行为准则》在受托管理事务报告中对发行人本期债券募集资金情况进行披露。

## 六、本期债券募集资金使用的监管隔离机制

发行人建立了募集资金监管隔离机制，并采取相应措施，确保募集资金用于披露的用途。具体如下：

发行人将为本期债券设立由受托管理人监督的偿债保障金专户和募集资金专户，两者为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。

发行人按照《管理办法》聘请兴业证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，签订了《受托管理协议》。根据《受托管理协议》第 4.3 条的约定，受托管理人将对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

同时，发行人已出具《关于公开发行公司债券募集资金使用的承诺》，确保募集资金用于核准的用途主要包括：

“（1）本公司将审慎选择存放本次债券募集资金的商业银行，开设募集资金专项账户，并在募集资金到位后对其进行专项专户管理；

（2）本公司将与存放募集资金的商业银行及本次债券受托管理人签订三方监管协议；

（3）使用本次债券的募集资金时，本公司将严格履行申请和审批手续，按照核准的资金用途进行使用，并详细记录募集资金的支出及投入情况；

（4）本公司承诺不会将本次债券的募集资金转借给他人，并接受债券受托管理人的持续监督。

（5）本公司承诺本次债券募集资金不用于购置土地。”

## 七、本期债券前次募集资金使用情况

2019 年 3 月 19 日，深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行完毕，债券简称为“19 侨城 01”，债券代码为“112878”，实际发行规模 25 亿元。募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还于 2019 年 4 月 13 日回售的存续公司债券“16 侨城 01”。截至本期募集说明书签署之日，19 侨城 01 已全部用于偿还存续公司债券“16 侨城 01”，与募集说明书中约定的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。



## 第六节 备查文件

### 一、本募集说明书摘要的备查文件

（一）深圳华侨城股份有限公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度经审计的财务报告、2020 年 1-9 月未经审计财务报表；

（二）主承销商核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）深圳华侨城股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则；

（六）深圳华侨城股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议；

（七）中国证监会核准本次发行的文件；

（八）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至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/>）查阅募集说明书及摘要。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

### 二、备查文件查阅时间、地点

#### （一）查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及其摘要、上述备查文件，或访问深交所的（<http://www.szse.cn>）查阅本期债券募集说明书。

#### （二）查阅地点

发行人：深圳华侨城股份有限公司

办公地址：广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼

法定代表人：段先念

联系人：卓素娟

电话：0755-2690 9069

传真：0755-2660 0936

邮政编码：518053

牵头主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

办公地址：北京市西城区锦什坊街 35 号 601 室

联系人：浦航、张慧芳、张宁、陈思齐

联系电话：010-5091 1206

传真：010-5091 1200

邮政编码：100033