

大华（集团）有限公司
2017年公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要
（面向合格机构投资者）

发行人



（住所：上海市华灵路698号）

主承销商



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

（住所：上海市广东路689号）

二〇一七年十二月六日

发行人声明

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

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。

目录

第一节 发行概况	4
一、本次债券发行的基本情况.....	4
二、本期债券发行及上市安排.....	7
三、本次债券发行的有关机构.....	8
四、认购人承诺.....	10
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	11
第二节 发行人及本期债券的资信情况	12
一、资信评级机构及其对本期债券的信用评级情况.....	12
二、信用评级报告的主要事项.....	12
三、公司的资信状况.....	13
第三节 发行人基本情况	17
一、发行人基本情况.....	17
二、发行人的历史沿革.....	17
三、发行人的组织结构及权益投资情况.....	22
四、关联方关系及交易.....	49
五、发行人的股东及实际控制人情况.....	52
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	55
七、发行人的主要业务板块.....	56
八、发行人业务发展战略及目标.....	87
九、发行人未来投资规划.....	89
十、发行人所在行业状况.....	91
十一、发行人主营业务行业地位及竞争优势.....	104
十二、发行人违法违规情况.....	106
十三、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	106
第四节 财务会计信息	108
一、会计报表编制基准及注册会计师意见.....	108
二、发行人近三年及一期合并及母公司财务报表.....	108
三、公司关于合并财务报表范围主要变化的说明.....	109
四、最近三年及一期主要财务指标.....	110
五、管理层讨论与分析.....	112
六、公司有息债务情况.....	128
七、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	129
八、其他重要事项.....	130
第五节 本期募集资金运用	133

一、本次债券募集资金数额.....	133
二、本期债券募集资金运用计划.....	133
三、本期债券募集资金运用对财务状况的影响.....	134
第六节 备查文件.....	136

第一节 发行概况

一、本次债券发行的基本情况

（一）本次发行的核准情况

经中国证监会于 2016 年 3 月 17 日签发的“证监许可[2016]544 号”文核准，公司获准公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）公司债券。

2015 年 9 月 28 日，发行人召开大华（集团）有限公司董事会 2015 年第九次会议，做出决议：制定了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公开发行公司债券的议案》、《关于提请公司股东会授权董事会全权办理本次债券相关事宜的议案》和《关于提请公司股东会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取相应措施的议案》，并提交股东会审议。

2015 年 9 月 28 日，发行人召开大华（集团）有限公司股东会 2015 年第五次会议，审议通过《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公开发行公司债券的议案》、《关于提请公司股东会授权董事会全权办理本次债券相关事宜的议案》和《关于提请公司股东会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取相应措施的议案》等内容。

（二）本期债券基本条款

- 1、债券名称：**大华（集团）有限公司 2017 年公开发行公司债券（第一期）。
- 2、发行规模：**本期债券的发行规模不超过人民币 25 亿元。
- 3、票面金额及发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值平价发行。
- 4、债券品种和期限：**本期债券期限为 5 年期，债券存续期的第 3 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 5、债券利率及确定方式：**本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格机构投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价情况确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

6、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存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券第 4 个及第 5 个计息年度的票面利率，调整幅度均为 0 至 100 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 35 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期第 3 个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本期债券第 4 个及第 5 个计息年度票面利率仍维持前 3 个计息年度票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度后，投资者有权选择将持有的本期债券全额或部分按面值回售给发行人。若投资者行使投资者回售选择权，则本期债券第 3 个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于公司通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9、担保方式：本期债券为无担保债券。

10、募集资金专项账户：发行人将根据相关法律、法规的规定指定募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

11、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的债项信用等级为 AA+。

12、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本次债券的主承销商、簿记管理人、债券受托管理人为海通证券。

13、发行方式及配售规则：本期债券具体的发行方式及配售规则详见本期债券发行公告。

14、发行对象：本期债券发行方式为网下面向合格机构投资者公开发行，符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格机构投资者均可申购。

15、向公司股东配售的安排：本期债券配售规则详见发行公告。

16、承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销方式承销。

17、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债券登记机构开立的托管账户登记托管。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。

18、还本付息方式：本期债券于每年的付息日向债券持有人支付的利息金额为债券持有人截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于本金支付日向债券持有人支付的本息金额为债券持有人截至到期本息的债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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。

20、发行首日及起息日：本期债券发行首日为 2017 年 12 月 8 日，起息日为本期债券存续期内每年的 12 月 12 日。

21、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照上交所和中证登的相关规定执行。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。

22、付息日：本期债券付息日为 2018 年至 2022 年每年的 12 月 12 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若本期债券的投资人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 12 月 12 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

23、兑付登记日：本期债券的兑付登记日将按照上交所和中证登的相关规定执行。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

24、本金兑付日：本期债券本金兑付日为2022年12月12日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若本期债券的投资人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2020年12月12日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于全部偿还公司借款。

26、拟上市地：上海证券交易所。

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

28、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。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

本期债券在上交所上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日期：2017年12月6日。

发行首日：2017年12月8日。

预计发行期限：2017年12月8日至2017年12月12日。

网下认购期：2017年12月8日至2017年12月12日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的

申请。具体上市时间将另行公告。

三、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：大华（集团）有限公司

法定代表人：金惠明

住所：上海市华灵路 698 号

联系地址：上海市华灵路 698 号

联系人：张志华

联系电话：021-66369378

传真：021-66403097

邮政编码：200442

（二）主承销商、债券受托管理人：海通证券股份有限公司

法定代表人：周杰

住所：上海市黄浦区广东路 689 号

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

项目主办人：李一峰、陈宇

项目组成员：沈姗姗、张臻超、江安意、冯青

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100044

（三）律师事务所：上海市君悦律师事务所

法定代表人：刘正东

住所：长宁区天山路 600 弄同创大厦 22 层

联系地址：长宁区天山路 600 弄同创大厦 22 层

联系人：刘炘、类兴朋

联系电话：021-61132980

传真：021-61132913

邮政编码：200051

（四）会计师事务所：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：姚庚春

住所：上海浦东张杨路 620 号中融恒瑞国际大厦东楼 1701 室

联系地址：上海浦东张杨路 620 号中融恒瑞国际大厦东楼 1701 室

联系人：杨海龙、孙国伟、许洪磊、刘一锋

联系电话：021-56179850

传真：021-56172787

邮政编码：200122

（五）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系人：陈婷婷、翁斯喆

联系电话：021-63501349

传真：021-63521885

邮政编码：200001

（六）募集资金专项账户开户银行：上海浦东发展银行宝山支行

负责人：李峥

住所：上海市牡丹江路 1283 号

联系地址：上海市牡丹江路 1283 号

联系人：赖姝

联系电话：021-66362977

传真：021-56111864

邮政编码：201900

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（八）本次债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本期债券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任何直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

一、资信评级机构及其对本期债券的信用评级情况

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人及本期债券进行评级。根据《大华（集团）有限公司 2017 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2017）010797），发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AA+，该级别反映了本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；发行人的主体信用级别为 AA+，该级别反映了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。

（二）信用评级报告基本观点及揭示的主要风险

1、基本观点

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定“大华（集团）有限公司 2017 年公开发行公司债券（第一期）”信用级别为 AA+，该级别反映了本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人的主体信用级别为 AA+，该级别反映了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。

2、风险

（1）房地产行业风险。大华集团所处房地产行业属于资金密集型行业，具有投资大、风险高、开发周期长等特点，且行业景气度受国家宏观调控政策和经济周期性波动影响大。

（2）部分项目存在去化压力。随着国家更具差异化调控政策的出台，大华集团泰州、烟台等地区项目去库存压力较大。

（3）前期开发垫资压力大，存在运作风险。大华集团开发项目计划投资规模大，且前期拿地需事先垫付土地动拆迁等资金，存在动拆迁耗时长及定向摘牌不成功等风险。

（4）海外投资环境变动风险。大华集团涉及海外房产项目开发，在项目运作中或将面临不同国家政治经济、法律政策环境及汇率变动等带来的挑战。

（三）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期债券存续期（本期债券发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、公司的资信状况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人共获得各金融机构授信额度共计人民币 4,299,718.00 万元，其中，已使用额度 1,730,067.31 万元，尚未使用额度 2,569,650.69 万元。发行人获得的银行授信额度情况如下：

表 2-1：截至 2017 年 6 月 30 日发行人获得的银行授信额度情况

单位：万元

授信金融机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
中国工商银行	672,400.00	136,153.80	536,246.20
中国农业银行	1,003,200.00	143,598.00	859,602.00
中国银行	377,975.00	235,382.50	142,592.50
中国建设银行	375,820.00	198,768.00	177,052.00
交通银行	110,000.00	100,000.00	10,000.00
东亚银行	11,000.00	-	11,000.00
浦发银行	492,438.00	345,490.50	146,947.50
国家开发银行	168,000.00	158,000.00	10,000.00
兴业银行	187,500.00	22,000.00	165,500.00
上海农商银行	286,380.00	242,000.00	44,380.00
上海华瑞银行	53,000.00	20,000.00	33,000.00
招商银行	420,000.00	15,300.00	404,700.00
浙商银行	20,000.00	20,000.00	-
澳洲 Bendigo 银行	7,317.50	2,725.00	4,592.50
Australia & New Zealand Banking Group	42,687.50	18,649.52	24,037.98
工行悉尼分行	51,000.00	51,000.00	-
中行澳洲分行	21,000.00	21,000.00	-
总计	4,299,718.00	1,730,067.31	2,569,650.69

（二）近三年与主要客户业务往来履约情况

经上海市君悦律师事务所律师核查，公司在近三年与主要客户发生业务往来时，不存在严重违规现象。

（三）近三年发行的债券以及偿还情况

截至本期债券募集说明书签署日，公司仍有处于存续期的直接债务融资工具规模为 25 亿元，为 16 大华 01 公司债券和 16 大华 02 公司债券。

16 大华 01 公司债券起息日为 2016 年 4 月 1 日，到期日为 2021 年 4 月 1 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 5 亿元，截至本期债券募集说明书签署日，债券余额 5 亿元。

16 大华 02 公司债券起息日为 2016 年 10 月 12 日，到期日为 2021 年 10 月

12 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 20 亿元，截至本期债券募集说明书签署日，债券余额 20 亿元。

截至 2017 年 6 月 30 日，16 大华 01 和 16 大华 02 公司债券募集资金扣除承销费用后已全部用于偿还银行贷款。剩余 14.71 万元资金目前仍存储于募集资金专户，为募集资金存放期间产生的利息收益。

表 2-2：16 大华 01 募集资金实际使用情况明细表

单位：万元

偿还对象	还款金额	用途
浦发银行	5,000.00	归还贷款
平安银行	20,000.00	归还贷款
平安银行	10,000.00	归还贷款
工商银行	1,000.00	归还贷款
上海农商行	700.00	归还贷款
中国银行	10,000.00	归还贷款
浦发银行	2,900.00	归还贷款
合计	49,600.00	/

表 2-3：16 大华 02 募集资金实际使用情况明细表

单位：万元

偿还对象	还款金额	用途
上海农商行	22,500.00	归还贷款
中国银行	44,750.00	归还贷款
浦发银行	23,270.00	归还贷款
工商银行	37,250.00	归还贷款
浦发银行	7,250.00	归还贷款
浦发银行	26,000.00	归还贷款
中国银行	37,630.00	归还贷款
合计	198,650.00	/

（四）本期发行后的累计公司债券余额

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人未经审计合并口径下净资产总额为 1,767,101.96 万元，本期债券成功发行后，公司累计发行债券总额为不超过 500,000.00 万元，累计公司债券余额为不超过 500,000.00 万元，占净资产的比例为 28.29%。

（五）公司最近三年及一期有关财务指标

报告期，公司主要偿债指标如下（合并口径）：

表 2-4：近三年及一期公司主要偿债指标情况

财务指标	2017 年 6 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
流动比率	2.02	1.93	1.81	1.90
速动比率	0.74	0.69	0.68	0.69
资产负债率	68.73%	65.34%	66.79%	67.97%
项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利息保障倍数	-	7.49	5.65	3.10
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 5、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）
- 6、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、发行人基本情况

发行人名称	: 大华（集团）有限公司
英文名称	: DAHUA (GROUP) CO., LTD
注册资本	: 人民币拾伍亿元整
实缴资本	: 人民币拾伍亿元整
统一社会信用代码	: 913100001334763603
住所	: 上海市华灵路 698 号
法定代表人	: 金惠明
成立日期	: 1992 年 11 月 11 日
联系电话	: 021-66340070
传真	: 021-66403097
邮编	: 200442
信息披露事务负责人	: 张志华
所属行业	: 房地产业
经营范围	: 实业投资，房地产开发，国内贸易（除专项审批外），物业管理，服装加工，木制品加工，机械加工，通用设备制造，家具制造，仓储的投资管理，自有房屋租赁，为国内企业提供劳务派遣服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、发行人的历史沿革

发行人系由上海宝山区大场镇经济联合社、上海华翔房地产开发有限公司于 1998 年 7 月共同发起经改制设立的有限责任公司，其前身为 1992 年 11 月 11 日

成立的上海大场房地产开发经营公司（集体所有制）。

（一）1992 年 11 月设立

1992 年 10 月 13 日，上海市宝山区人民政府出具《关于同意成立上海大场房地产开发经营公司的批复》（宝府[1992]第 191 号），同意成立上海大场房地产开发经营公司。

1992 年 10 月 22 日，上海宝山审计事务所出具《验资证明书》、《资金信用证明》及《验资报告》，确认上海大场房地产开发经营公司注册资本总额为人民币 15,000,000 元。

1992 年 10 月 29 日，上海市房地产管理局出具《关于上海大场房地产开发经营公司资格审查的批复》（沪房[1992]商字发第 1084 号），同意成立上海大场房地产开发经营公司。

1992 年 11 月 11 日，上海大场房地产开发经营公司取得上海市宝山区工商局核发的《企业法人营业执照》。

（二）1998 年企业迁出

1998 年 7 月，大华集团递交《企业法人申请迁出登记注册书》，将上海大场房地产开发经营公司由宝山区工商局迁入上海市工商局。

（三）1998 年公司改制

1998 年 5 月 20 日，上海宝山区大场镇经济联合社出具《关于同意上海大场房地产开发经营公司改制为大华（集团）有限公司、同意组建大华集团的批复》，同意更名为大华（集团）有限公司，改制后注册资本为人民币 110,000,000 元。

1998 年 5 月 21 日，上海宝审会计师事务所出具《大华（集团）有限公司验资报告》（沪宝会事验[1998]第 538 号），确认截至 1998 年 5 月 21 日，大华集团实收注册资本为 110,000,000 元。

1998 年 7 月 1 日，上海市宝山区人民政府出具《关于同意上海大场房地产开发经营公司改制为大华（集团）有限公司组建大华集团的批复》，同意上海大场房地产开发经营公司依据《公司法》改制为两方股东的有限责任公司，公司注

册资本为人民币 110,000,000 元。

本次改制完成后，大华集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	上海宝山区大场镇经济联合社	93,500,000.00	85.00%
2	上海华翔房地产开发有限公司	16,500,000.00	15.00%
合计	-	110,000,000.00	100.00%

改制后，公司经营范围由房地产经营、房地产物业管理、代办动拆迁服务变更为实业投资、房地产开发、国内贸易、建筑装潢、物业管理、房地产中介、咨询服务。

（四）2002 年 12 月股权转让

2002 年 12 月 10 日，大华集团召开股东会会议，审议同意上海宝山区大场镇经济联合社将其所持大华集团 75.00%的股权、上海华翔房地产开发有限公司将其所持大华集团 15.00%的股权转让给金惠明等 34 名自然人股东。

2002 年 12 月 20 日，中共大场镇委员会、上海市宝山区大场镇人民政府出具《关于同意镇经济联合社向金惠明等自然人转让大华（集团）有限公司股权的批复》（宝大委[2002]141 号、宝大府[2002]191 号），同意上海市宝山区大场镇经济联合社将其所持有的大华集团 75.00%的股权转让给金惠明等 34 名自然人股东。

2002 年 12 月 27 日，上海宝山区大场镇经济联合社、上海华翔房地产开发有限公司与金惠明等 34 名自然人就前述股权转让事宜签订《上海市产权交易合同》。

2002 年 12 月 30 日，大华集团取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，大华集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	上海宝山区大场镇经济联合社	11,000,000.00	10.00%
2	金惠明等 34 名自然人股东	99,000,000.00	90.00%
合计	-	110,000,000.00	100.00%

（五）2003 年 11 月变更注册地址

2003 年 10 月 31 日，大华集团召开股东会会议，审议同意公司注册地址由沪太路 1102 号变更为华灵路 698 号。

2003 年 11 月 13 日，大华集团取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

（六）2005 年 7 月股权转让

2005 年 7 月 26 日，大华集团召开股东会会议，审议同意金惠明等 34 名自然人股东将其所持大华集团 90%的股权转让给上海华强投资有限公司、上海华禾明实业有限公司、上海华禾惠实业有限公司、上海华禾宁实业有限公司、上海华禾顺实业有限公司和上海华绣投资有限公司。

2005 年 7 月 26 日，金惠明等 34 名自然人股东与上海华强投资有限公司、上海华禾明实业有限公司、上海华禾惠实业有限公司、上海华禾宁实业有限公司、上海华禾顺实业有限公司和上海华绣投资有限公司就前述股权转让事宜签署《股权转让协议》，约定上海华强投资有限公司等 6 家公司受让大华集团 90%股权。

本次股权转让完成后，大华集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	上海宝山区大场镇经济联合社	11,000,000.00	10.00%
2	上海华强投资有限公司	33,000,000.00	30.00%
3	上海华禾明实业有限公司	14,300,000.00	13.00%
4	上海华禾惠实业有限公司	9,230,000.00	8.3909%
5	上海华禾宁实业有限公司	9,230,000.00	8.3909%
6	上海华禾顺实业有限公司	4,610,000.00	4.1909%
7	上海华绣投资有限公司	28,630,000.00	26.0273%
合计	-	110,000,000.00	100.00%

（七）2006 年 4 月增资

2006 年 4 月 11 日，大华集团召开股东会会议，审议同意新增注册资本人民币 440,000,000 元，注册资本增加至人民币 550,000,000 元。

2006 年 4 月 11 日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具《验资报告》（瑞和会验字[2006]第 0959 号），确认截至 2006 年 3 月 31 日，大华集团实收注册资

本增加至人民币 550,000,000 元。

2006 年 4 月 14 日，大华集团取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后大华集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	上海宝山区大场镇经济联合社	55,000,000.00	10.00%
2	上海华强投资有限公司	165,000,000.00	30.00%
3	上海华禾明实业有限公司	71,500,000.00	13.00%
4	上海华禾惠实业有限公司	46,150,000.00	8.3909%
5	上海华禾宁实业有限公司	46,150,000.00	8.3909%
6	上海华禾顺实业有限公司	23,050,000.00	4.1909%
7	上海华绣投资有限公司	143,150,000.00	26.0273%
合计	-	550,000,000.00	100.00%

（八）2008 年 12 月变更工商注册号

根据国家总局《关于下发执行<工商行政管理注册编号编制规则>的通知》（工商办字[2007]79 号），大华集团的工商注册号由 3100002000472 变更为 310000000013740。

2008 年 12 月 22 日，大华集团取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

（九）2011 年 1 月增资

2010 年 12 月 30 日，大华集团召开股东会会议，审议同意大华集团新增注册资本人民币 950,000,000 元，注册资本增至人民币 1,500,000,000 元。

2011 年 1 月 13 日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具《验资报告》（瑞和会验字[2011]第 0036 号），确认截至 2011 年 1 月 13 日，大华集团实收注册资本增加至人民币 1,500,000,000 元。

2011 年 1 月 13 日，大华集团取得上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，大华集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例
1	上海宝山区大场镇经济联合社	150,000,000.00	10.00%
2	上海华强投资有限公司	450,000,000.00	30.00%
3	上海华禾明实业有限公司	195,000,000.00	13.00%
4	上海华禾惠实业有限公司	125,863,500.00	8.3909%
5	上海华禾宁实业有限公司	125,863,500.00	8.3909%
6	上海华禾顺实业有限公司	62,863,500.00	4.1909%
7	上海华绣投资有限公司	390,409,500.00	26.0273%
合计	-	1,500,000,000.00	100.00%

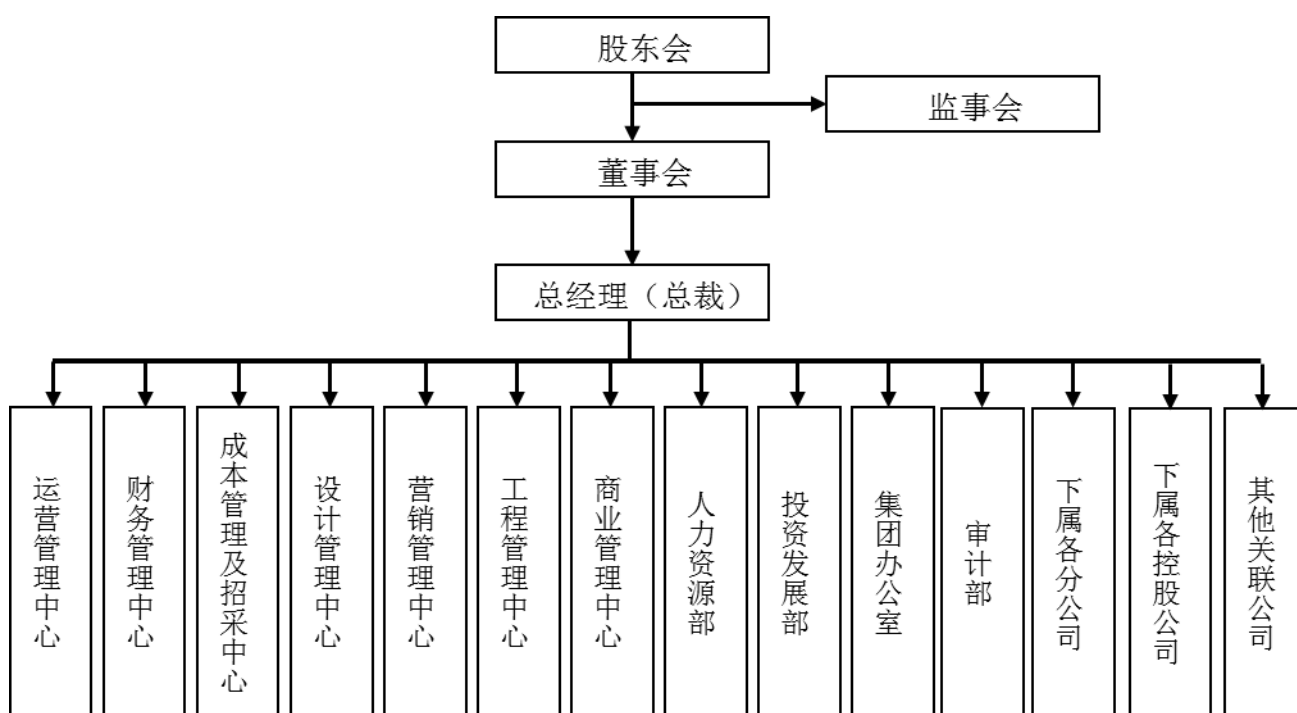
经上海市君悦律师事务所律师核查公司的历史沿革在重大方面符合中国法律、行政法规、规范性文件的规定。

三、发行人的组织结构及权益投资情况

（一）发行人的组织结构

1、组织结构图

图 3-1：截至 2017 年 6 月 30 日发行人组织结构图



2、主要部门职责

公司各职能部门的具体职能如下：

（1）集团办公室

集团办公室在集团授权下，具体组织整合本业务范围内的内外部资源，以达成本业务范围内的各项目标，确保大华集团经营工作和项目开发顺利推进。办公室承担行政管理、法务管理、档案管理、后勤管理等职责；通过构建行政统筹管理体系为大华集团顺畅运行提供支撑及法律保障。

（2）运营管理中心

运营管理中心在公司集团授权下，具体组织整合公司各条线资源，确保公司经营工作和项目开发得以顺畅推进。其具体负责组织建立和完善运营管理体系和相应的工作标准；组织编制公司及下属公司经营计划和项目运营计划，对公司经营计划和项目运营目标进行跟踪落实；负责对公司各中心/部门、下属公司、开发项目进行组织绩效考核；负责公司信息化管理。其主要职能包括：运营体系标准管理、经营计划管理、项目运营策划、项目计划管理、运营信息管理、运营会议管理、公司经营及项目管理督办、流程管理、组织绩效管理和信息化管理等。

（3）财务管理中心

财务管理中心在公司授权下，具体承担公司财务标准体系建设、财务统筹管理、融资与资金调拨等职责，为公司继续规模化、有质量发展提供资金的有力保障。

财务管理中心的具体职能包括：财务体系标准管理、经营预算管理、项目投资收益管理、资金管理、税务管理、会计核算、财务统计、财务监督和财务档案管理等。在项目投资收益管理方面，其主要涉及基于财务视角介入项目开发全过程，构建公司项目全过程投资收益监控体系，制定并完善各类投资收益测算模板，及时分析、反馈项目收益水平，为项目经营决策提供财务支撑；基于流程参与新项目可研论证，实施项目投资收益分析测算；在项目结束后，组织、指导、审核各下属公司完成各项目整体财务决算、最终投资收益测算及利润分配的核算。在资金管理方面，其主要负责基于资金预算对公司资金运用进行监控，并建立报表机制，动态掌握公司总部及各下属公司的资金收支管理现状和实际需求；负责大华集团内公司间资金调拨的统筹管理，基于资金运作灵活调拨；负责对公司层级

和各下属公司资金使用安全进行检查、监督，特别关注计划外的资金使用项，确保资金使用的合法性、规范性；负责研究和制定公司融资结构体系，维护银企关系，开拓多样化融资渠道；负责统筹公司层面的融资、担保工作，确保资金供应；负责指导、专业审核各下属公司的项目融资方案；基于授权完成各项付款审核；负责公司总部货币资金管理，建立并完善符合公司模式的资金集中管理。

（4）成本管理及招采中心

成本管理及招采中心承担公司成本标准体系建设、成本监控及合约标准化建设、采购管理等职责，通过研究和推行合约相关标准，促进项目开发与工程及材料设备采购的成本、质量和风险受控。成本管理及招采中心的职能主要分为两个维度，成本管理和招标采购。在成本管理方面，该部门负责成本标准体系管理、合同标准体系管理、前端成本管理、动态成本管理和后端成本管理，主要涉及研究、建立和推行公司成本管理体系和操作标准，包括各项制度与流程、目标成本版本规范、成本预警机制、按产品业态区分的成本科目标准等，并持续优化完善；负责建立和推行目标成本预警机制，通过成本条线监控，对可能超出控制目标的及时启动预警并向下属公司反馈意见，加强监控和跟进；对下属公司上报的合同结算申请，从资料的完备性、风险控制、总额控制等方面进行审核，并根据需要组织沟通讨论等。在招标采购层面，该部门开展招标采购标准管理、材料设备研究、战略采购，以及项目招采过程管控等工作，负责采购全流程的成本控制。

（5）设计管理中心

设计管理中心承担公司设计标准化建设、设计管理等职责，通过设计优化和产品研发，不断提高公司的产品竞争力。设计管理中心主要承担着设计标准管理、产品研发、设计供方管理、项目设计策划管理、建筑设计过程管理、设计后端管理、景观设计过程管理，以及装修设计过程管理等职能。其中，在设计供方管理方面，其主要负责建立、完善公司设计供方库和统一评价标准，并推行设计各专业供方资源搜集、入库与更新，持续完善设计供方库建设，同时负责公司设计战略供方选择，并推动供方名单及战略合作协议的确定；在建筑设计过程管理方面，其主要负责审核方案设计任务书并推动确定；对接下属公司设计管理部，组织和推动概念-方案阶段设计成果（概念/总规/详规/单体平面/单体立面等，含公共部

位、大堂、绿化等涉及效果及观感品质的部位方案)在大华集团层面的审议确定；备案后续各阶段设计成果，并进行设计过程控制，对扩初-施工图设计成果进行抽查；审核正式版产品配置标准（施工图前）并推动其确定；备案下属公司报送的材料部品方案及清单；备案下属公司定期/不定期的设计信息报表等。

（6）营销管理中心

营销管理中心承担公司可售类产品研究、定位方案把关、营销企划、营销监控、客户关系标准化建设、客户关系管理等职责；是总部最靠近市场和客户的中心，也是可售类产品研发体系中的外部需求输入主体，其主要职能包括：定位策划、营销管理和客服管理等三个方面。其中，定位策划职能主要包括定位策划标准研究、产品-市场研究、定位策划供方管理、产品定位策划实施，承担了产品推出前期的主要策划工作；营销管理方面，该部门承担着营销标准体系建设、营销供方管理、营销企划，以及销售过程监控等职责，是销售层面的主要管理部门；客服管理方面，该部门主要开展客服标准体系建设、客户关系管理，以及客户报事管理等工作，倾向于售后层面客户关系的维护。

（7）工程管理中心

工程管理中心承担公司工程品质标准化建设、工程管理、工程技术管理职责；通过建立标准、推行标准、基于标准检查等措施，有效推动产品品质的受控。工程管理是工程管理中心的主要职能，包括工程标准管理、工程技术管理、施工过程监控、工程验收管理、工程维修管理和工程管理评定。具体各职能节点主要包括：研究、建立和推行公司工程管理标准和技术标准，并通过具体项目施工、竣工验收及运营检验持续总结、更新和完善；负责建立工程知识共享机制，通过建立工程案例库和组织交流等，促进先进管理经验和典型案例在城市/项目间的分享；负责对各下属公司工程管理团队和项目部进行工程技术标准和管理标准培训，并监督其执行；组织开展不同类型项目工程四新技术（新技术、新工艺、新设备、新材料）的应用研究，并于成熟时在各项目间推行；组织建立招标过程中的技术标准；负责编制公司项目工程检查计划，组建巡检小组并基于计划组织实施，确保项目工程管理受控；负责对公司工程巡检结果及时分析总结，对发现的问题及时提出整改意见，并监督、核实其落实；审核各下属公司报送的工程管理策划成

果、工程施工重大方案，提出专业意见并推动最终确定，巡检过程中抽查其他专项技术方案；负责处理各下属公司上报的，超出其处理权限（造成 50 万以上经济损失；负责审核各下属公司上报的，超出其决策权限（影响结构安全或使用功能，但可完成整改；或造成 3-50（含）万元经济损失；指导各下属公司进行各项工程验收，备案下属公司的竣工验收结果；参与各下属公司样板间/示范区开放前工程验收，并审核验收结果；负责组织对工程供方的履约分级及对房产公司工程部门分级进行评定。

（8）商业管理中心

商业管理中心是公司的商业管理统筹平台，其在公司授权下，主导把关各地持有商业项目的定位、前期介入、过程招商、后期营运监控等职责；并直接操作公司持有商业项目开发阶段全过程招商推广及营运管理工作。其具体职能包括：商业地产标准建设、商业产品策划及规划、招商管理、商业推广、商业营运和酒店管理。

（9）人力资源部

人力资源部在公司授权下，具体负责承担公司人力资源整体规划与标准建设、总部及下属公司核心人力资源供给与培养等职责；为公司规模化、有质量扩张提供人力资源的有力保障。

（10）投资发展部

投资发展部为大华公司投资发展的标准研究和专业把控平台。投资发展部负责新进入区域新项目拓展工作，并专业主导下属公司（含地区总部下新城市进入）的拓展可研工作，其一级职能包括：投资拓展标准建设、拓展计划及信息管理、新城市进入，以及投资拓展实施。其中，投资拓展标准建设职能包括：①基于公司统一标准和要求，建设和推行公司投资拓展模型和标准体系，包括制定和持续优化城市评价标准、拿地方式研究、项目合作方式研究、土地信息搜集标准、可研标准、相关标准化文本等；②负责收集、整理房地产相关政策信息，包括行业、金融和政府政策动向等，建立行业信息库，进行宏观层面投资趋势分析和研究，并定期将研究成果呈报管理层，为公司项目拓展提供切实科学的依据；③负责对

各下属公司投资拓展团队进行投资拓展工作标准的培训，并监督其执行。拓展计划及信息管理职能包括：①根据公司发展战略，制定房地产开发用地储备计划，指导投资拓展；②负责土地信息的收集、分析和研究，建立公司土地资源信息库并持续更新地块信息；③负责跟进、整理、汇总新城市、新项目拓展信息，定期/不定期编制开发工作简报，报送公司管理层审阅或提交会议讨论。新城市进入职能主要是负责基于城市（区域）评价标准，对拟进入新城市进行系统研究，发现拓展机会，协助公司管理层决策拟拓展新城市。投资拓展实施职能包括：①审核异地公司上报的新项目立项申请，完成内部立项；②指导并参与新项目可研论证，协助完成可研报告，审核可研报告，并推动其在公司层面最终确定；③审核土地出让合同/合作协议等法律文书，并推动其最终确定。

（11）审计部

审计部是公司内部审计监督机构，通过独立、客观的确认和咨询活动，评价组织的业务活动、内部控制及风险管理的适当性和有效性，以促进组织完善治理、增加价值和实现目标。其具体发挥着审计标准体系建设、审计实施，以及审计结果应用等职能。

（二）发行人治理结构

公司法人治理结构完善，已按照《中华人民共和国公司法》以及国家有关法律、法规的规定的要求建立了符合现代企业制度要求的较为规范的法人治理框架，建立了《大华（集团）有限公司章程》，制定了股东、董事会、监事和高级管理人员工作规则，分别对股东、董事会、监事和高级管理人员等职责和职权做出了明确规定。

1、股东会

根据发行人公司章程规定，股东会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换董事，决定有关董事长、董事的报酬事项；
- （3）选举和更换由股东代表出任的监事，决定监事的报酬事项；

- (4) 审议批准董事长报告；
- (5) 审议批准监事的报告；
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (8) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- (9) 对公司发行债券作出决议；
- (10) 对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- (11) 对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- (12) 修改公司章程。

2、董事会

根据发行人公司章程规定，发行人设董事会，对股东会负责，董事会由 8 名董事组成，任期三年，可连选连任，并设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事会依法行使下列职权：

- (1) 召集和主持股东会，检查股东会会议的落实情况，并向股东会汇报工作；
- (2) 执行股东会决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (7) 拟定公司合并、分立、变更公司形式，解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 提名并选举公司总经理（以下简称为“经理”）人选，根据经理提名，聘

任或解聘公司副经理，财务负责人，决定其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）在发生战争、特大自然灾害的紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权必须符合公司利益，并在事后向股东会报告。

3、监事会

根据发行人公司章程规定，公司设监事会，由 3 名监事组成，全体监事由股东会选举产生。监事会依法行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事长、董事、经理行使公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

（3）当董事长、董事和经理的行为损害公司利益时，要求董事长、董事和经理予以纠正；

（4）提请召开临时股东会。

4、经理

根据发行人公司章程规定，公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，依法行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟定公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；

（7）聘任或者解聘除应由董事长聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（三）发行人的独立性

1、资产方面

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

2、人员方面

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

3、机构方面

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

4、财务方面

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

5、业务方面

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

（四）发行人内部控制制度的建立和运行情况

发行人注重内部控制融入日常经营管理，制定了内部控制检查评价方法和标准，各分（子）公司定期进行内控自查和流程测试，加强考核，健全内控长效机制，不断完善和严格执行内控制度，确保内部控制有效。

根据国家相关政策法规，发行人结合自身实际情况，制定并不断完善了包括

财务管理、会计制度、预算管理、担保、关联方交易制度、重大投融资决策、下属子公司管理制度等在内的一系列的内部控制制度。

公司主要的内部控制制度如下：

1、资金管理

资金管理是公司企业管理的核心组成部分，是通过精确的组织、计划、控制、信息和考核等管理手段来实现资金的安全高效运转。发行人制定了《大华（集团）有限公司资金管理办法》及相关细则，建立起科学的资金管理体系，以项目预算为核心，年度资金预算为基础，根据集团资金需求合理筹集资金；以集团内部结算中心为主体，通过统一调拨、集中管理及投融资资金一体化管理为手段，高效率的运用资金；以集团内部控制为前提，通过权责流程，明确资金使用的审批流程和决权限，从而加强对集团资金的计划管理、集中管理和统一管理，确保集团资金链的整体安全。通过对集团资金的有效管理，充分发挥资金整体优势，提高资金整体使用效率，有力促进了集团集约化经营、降本增效和风险防范，为集团继续规模化、有质量发展提供资金的有力保障。

2、财务管理

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《大华集团财务工作内部控制操作指引》及各项具体业务核算制度，加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

3、全面预算管理制度

为了落实全面预算管理制度，公司制定了《财务预算管理流程》，在其指导下，通过编制营运计划及成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的动态管理强化预算约束，评估预算的执行效果。

4、采购管理

为提高采购工作的效率、效益和规范性，发行人制定了《工程战略招标采购作业指引》、《工程招标实施作业指引》、《工程供方管理作业指引》、《工程合同管理作业指引》、《工程结算审核作业指引》等内部管理制度，以规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作。发行人规定，招标采购的开展要遵循透明公正、充分竞争和择优中标、廉洁奉公、保密、可追溯等五大原则，招标过程中，各参与人员应客观、公正地履行职责，对投标人送审材料发表评审意见，并对所提出的评审意见承担责任。

采购货物或劳务时，发行人成立招标小组并编制单项招标采购计划。对于非战略采购的招标项目，招标小组应按规定根据项目合约规划等编制《单项招标采购计划》，明确招标采购过程中各项活动的时间安排、责任部门等，《单项招标采购计划》需经过项目公司或材料公司负责人审批，由下属公司成本部或材料管理公司具体执行相应招标采购工作。

发行人成本管理中心负责组织建立、管理工程类供方库，招标小组根据资格审查结果申报投标人名单，并组织编制招标文件、发标、答疑、开标，以及召开专题评标会，对商务标和技术标进行评标，集团相关职能中心及相关协作单位根据授权参与评标、定标过程。根据评标结果，招标小组确定预中标供方，填写中标审批表，申报成本管理中心审核、审批。

5、担保管理

为规范公司对内、对外担保事宜，发行人制定了《大华（集团）有限公司担保管理制度》，明确股东会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部公司本部统一控制并做后续管理。

6、关联交易管理

根据公司制定的《关联交易制度》，关联交易采取公平、公开、公允、自愿、诚信原则，按照公平的市场价格定价，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整，充分保护各方投资者的利益。公司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。公司与关联企业之间不可避

免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

7、投资管理

为保持公司可持续发展，寻找可拓展项目，完成项目可行性进行科学论证，公司制定了《项目投资发展管理流程》，规定投资发展部根据集团发展战略和房地产开发用地储备要求组织开展城市基础资料与土地信息收集，对于目标进入城市，由投资发展部主导，对于已进入城市，由下属公司主导。相关人员了解到有效土地信息后，以《项目投资简报》方式（属公司上报时需经过下属公司总经理审核）及时发送至投资发展部，投资发展部组织对各土地信息进行会议，对土地信息进行初步筛选，报投资分管领导审核，总裁审批；如未通过筛选，则存入土地信息库，并对该项土地的后续成交情况或条件变化情况加以跟踪。通过初步筛选的土地信息由投资发展部组织目标项目的深入研究，如有需要，可先行进行土地踏勘，编制《项目投资建议书》（下属公司提供的项目，由下属公司编制，投资发展部审核），经投资分管副总裁审核、总裁审批通过后进入可行性研究阶段。若可研通过，由投资发展部按照审批通过的项目获取条件进行项目获取的实施和跟踪。

8、工程管理

为确保项目的施工过程处于受控状态，使项目的质量、进度、安全、成本及资源得到最合理的控制，公司制定了《工程变更管理作业指引》、《对施工单位检查作业指引》、《工程策划及前期准备作业指引》、《工程竣工验收作业指引》等指引类管理制度，要求下属公司工程部在工程正式开工前，应进行开工条件审查，确认相关前置工作均已完成，包括：施工许可证或临时施工许可证已办理；《施工组织设计》、《专项施工方案》、《监理规划大纲》、《施工进度计划》等完成审核确认；施工图已会审；施工现场准备情况达到开工条件；施工单位的各项准备工作已就绪。施工过程中，由下属公司工程部组织施工单位进场施工，并通过监理单位对施工过程进行监视、测量、控制，待各专项工程完工后，监理单位组织工

程验收，如不合格则要求施工单位整改，直到最后合格为止。工程内部竣工验收由下属公司工程部组织，工程正式竣工验收由下属公司工程部牵头，竣工验收完成后，下属公司工程部向物业公司/商业公司进行物业移交。

9、信息披露制度

发行人公开发行公司债券，为保护投资者合法权益，制定了《大华（集团）有限公司信息披露管理制度》，该管理制度由董事会审议通过后实施，信息披露的范围主要包括公开发行公司债券所需披露的全套材料、经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告和半年度报告，以及在债券存续期内，公司及时向市场披露的可能影响其偿债能力的所有重大事项等。

（五）信息披露和投资者关系管理

1、存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，本公司将按以下要求持续披露信息：

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的审计报告；

（2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告和半年度财务报告。

2、存续期内重大事项的信息披露

本公司在本次债券存续期间，向市场公开披露可能影响本次债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（5）发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；
- (10) 发行人偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

3、本金兑付和付息事项

本公司将根据上海证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息事项。如有信息披露管理制度发生变化，本公司将依据其变化对于信息披露做出调整。

4、投资者关系管理制度安排

公司财务管理中心负责投资者关系管理工作，联系方式如下：

联系人：张志华

地址：上海华灵路 698 号

电话：021-66340070

传真：021-66403097

邮箱：IR@dahuahome.com

（六）发行人合法合规经营情况

经上海市君悦律师事务所律师核查：

1、最近三年及一期，发行人、发行人的控股股东以及发行人的董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

2、发行人的董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定的情况，符合担任公司董事、监事、高级管理人员的条件及发行人《公司章程》的规定。

3、发行人房地产业务合规情况

（1）关于是否存在土地闲置的核查结论

经核查，上海市君悦律师事务所律师认为：发行人报告期内不存在违反“国办发【2013】17号”规定的重大违规违法行为或者经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；房地产市场调控期间，发行人在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为；发行人前次公司债券募集资金已使用完毕且报告期内不存在违规使用募集资金问题。发行人作为房地产企业，不存在不得发行公司债券的情形。

（七）公司资金占用情况

1、最近三年，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

2、除本期债券募集说明书第五节“四、关联方关系及交易”中列举的关联担保，以及第十节“一、最近一期期末对外担保情况”外，最近三年，发行人不存在其他为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

（八）发行人重要权益投资情况

1、发行人控股子公司

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围的子公司共计 92 家，具体情况如下表：

表 3-1：截至 2017 年 6 月 30 日发行人纳入合并范围的子公司情况

单位：元、%

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例		表决权
				直接	间接	
1	上海华域房地产经纪有限公司	房地产经纪	5,000,000.00	100		100
2	上海华烨房地产开发有限公司	房地产开发	10,000,000.00		80	80
3	海口大华锦绣海岸物业服务 有限公司	物业服务	1,000,000.00		100	100
4	大华永隆（海南）酒店管理 有限公司	酒店管理	2,000,000.00		90	90
5	海南成燕房地产开发有限公司	房地产开发	107,172,342.0 0	67.14		67.14
6	海口埃力生星华房地产开发 有限公司	房地产开发	36,000,000.00	60		60
7	武汉大华物业管理有限公司	物业管理	5,000,000.00		100	100
8	武汉大华东兴房地产有限公 司	房地产开发	200,000,000.0 0	100		100
9	湖北赵庄房地产开发有限公 司	房地产开发	250,000,000.0 0		100	100
10	武汉大华人和房地产有限公 司	房地产开发	180,000,000.0 0		100	100
11	大华集团（武汉）房地产有 限公司	房地产开发	200,000,000.0 0	90	10	100
12	上海宝秀房地产开发有限公 司	房地产开发	448,000,000.0 0	100		100
13	济南华隆置业有限公司	房地产开发	1,000,000,000. 00		75	75
14	上海永禧投资发展有限公司	实业投资	126,000,000.0 0	100		100
15	上海大华美兰房地产开发有 限公司	房地产开发	50,000,000.00	100		100
16	泰州大华锦绣物业管理有限 公司	物业管理	1,000,000.00		100	100
17	大华泰州投资发展有限公司	房地产开发	296,788,153.0 0	100		100
18	南京大华森林人居建设发展 有限公司	房地产开发和经营	100,000,000.0 0	51		51

19	南京大华锦绣物业管理有限 公司	物业管理	3,000,000.00		100	100
20	南京大华投资发展有限公司	实业投资	292,000,000.0 0	57		57
21	大华集团南京置业有限公司	房地产开 发	360,000,000.0 0	100		100
22	大华集团南京浦口置业有限 公司	房地产开 发	566,000,000.0 0	100		100
23	马鞍山大华物业管理有限公 司	物业管理	500,000.00		100	100
24	马鞍山大华购物中心有限公 司	批发、零 售	5,000,000.00		100	100
25	大华集团马鞍山投资发展有 限公司	房地产开 发和经营	50,000,000.00	60		60
26	上海达灵物业管理有限公司	物业管理	500,000.00	77		77
27	上海隆华酒店管理有限公司	酒店管理	2,000,000.00		100	100
28	上海锦华酒店管理有限公司	酒店管理	2,000,000.00		100	100
29	上海永隆商业投资发展有限 公司	实业投资	50,000,000.00	99	1	100
30	上海颐华房地产有限公司(1)	房地产开 发	10,000,000.00		50	50
31	上海名华工程建设有限公司	房屋建筑	150,000,000.0 0	77	23	100
32	上海怡和兆华贸易有限公司	建筑材料	1,000,000.00	90	10	100
33	上海浦华物业管理有限公司	物业管理	5,000,000.00		100	100
34	上海锦绣华城房地产开发有 限公司	房地产开 发	50,000,000.00	80	20	100
35	大华集团上海物业管理有限 公司	物业管理	5,000,000.00	90	10	100
36	上海大华企业发展有限公司	建材、百 货销售	120,000,000.0 0	81		81
37	上海华葑房地产开发有限公 司	房地产开 发	8,000,000.00	10	90	100
38	大华集团上海华旭置业有限 公司	房地产开 发	15,000,000.00	90	10	100
39	上海祁华房地产开发有限公 司	房地产开 发	100,000,000.0 0	99	1	100
40	大华集团西安华鑫置业有限 公司	房地产开 发	100,000,000.0 0	100		100
41	西安华海置业有限公司	房地产开 发	400,000,000.0 0		100	100
42	西安华晟物业管理有限公司	物业管理	500,000.00		100	100

43	陕西常华置业有限公司	房地产开发	100,000,000.00	70		70
44	陕西鑫华置业有限公司	房地产开发	20,000,000.00	60		60
45	陕西佳鑫置业有限公司	房地产开发	100,000,000.00	100		100
46	上海京郊房地产开发有限公司	房地产开发	16,500,000.00		100	100
47	上海交运翔华房地产有限公司	房地产开发	15,000,000.00	63.7		63.7
48	大华集团香港投资有限公司	实业投资	118,335.00	100		100
49	上海政久实业有限公司	材料销售	5,000,000.00	100		100
50	上海华衡财务咨询管理有限公司	财务咨询	1,000,000.00	99	1	100
51	烟台大华物业管理有限公司	物业管理	1,000,000.00		100	100
52	烟台三岳置业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	90	10	100
53	大连名华建筑工程有限公司	建筑	50,000,000.00		100	100
54	武汉大华华锦房地产有限公司	房地产开发	200,000,000.00	100		100
55	大华集团大连华凌地产有限公司	房地产开发	50,000,000.00	100		100
56	大连大华物业管理有限公司	物业管理	500,000.00		100	100
57	大华集团大连置业有限公司	房屋开发及销售	400,000,000.00	70		70
58	大华集团大连华鞍投资发展有限公司	房地产开发	50,000,000.00	100		100
59	大华集团大连华锦置业有限公司	房地产开发	40,000,000.00	100		100
60	大连华旅投资发展有限公司	土地整理	10,000,000.00	100		100
61	上海宝山大华女子篮球俱乐部有限公司	篮球产业	8,000,000.00	100		100
62	上海睿华房地产开发有限公司	房地产开发	600,000,000.00	99		99
63	上海华行房地产开发有限公司	房地产开发	1,000,000,000.00	90		90
64	上海华桐房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	99		99
65	大华集团上海投资有限公司	实业投资	10,000,000.00	100		100
66	DahuaGroupWaterlooProjectPtyLtd	房地产开发	AUD16,750.00		60	60
67	DahuaGroup(Aust)PtyLtd	投资	AUD10,000.00		80	80

68	DahuaGroupSydneyInvestmentPtyLtd (DahuaGroupAustraliaInvestmentPtyLtd)	投资	AUD10,000.00		80	80
69	DahuaGroupSydneyProject1PtyLtd	房地产开发	AUD100.00		100	100
70	DahuaGroupSydneyProject2PtyLtd	房地产开发	AUD100.00		100	100
71	DahuaGroupSydneyProject3PtyLtd	房地产开发	AUD100.00		100	100
72	DahuaDaclandFundPtyLtd	投资	AUD19,750,000.00		80	80
73	WerribeeProjectPtyLtd (2)	房地产开发	AUD3,067,213.00		39	39
74	WerribeeProjectNo.2PtyLtd	房地产开发	AUD1.00		100	100
75	CranbourneProjectPtyLtd	房地产开发	AUD1.00		100	100
76	DDCWServicesPtyLtd	投资	AUD100.00		100	100
77	DahuaGroupMelbourneInvestmentPtyLtd	投资	AUD4,685,626.00		80	80
78	DahuaUnitedSouthYarraGardenUnitTrust	房地产开发	AUD53,550.00		95	95
79	DahuaMelbourneNumber1PtyLtd (DahuaAustraliaNumber1PtyLtd)	房地产开发	AUD100.00		100	100
80	DahuaMelbourneNumber2PtyLtd (DahuaAustraliaNumber2PtyLtd)	房地产开发	AUD100.00		100	100
81	DahuaMelbourneNumber4PtyLtd (DahuaAustraliaNumber3PtyLtd)	房地产开发	AUD100.00		100	100
82	DahuaHawthornDevelopmentPtyLtd	房地产开发	AUD120.00		100	100
83	DahuaMelbourneNumber3PtyLtd (DAHUADACLANDPLUMPTONPtyLtd)	房地产开发	AUD30,000,000.00		80	80
84	南京大华泰新投资发展有限公司	投资	120,000,000.00	100		100

85	上海顾华房地产开发有限公司	房地产开发	500,000,000.00	90		90
86	DahuaMelbourneNumber6PtyLtd	房地产开发	AUD120.00		80	80
87	DahuaGroupPointCookDevelopmentPtyLtd	房地产开发	AUD120.00		80	80
88	DahuaGroupMelbourneManagementPtyLtd	房地产开发	AUD120.00		80	80
89	DahuaDeclandFundNo.2PtyLtd	投资	AUD30,000,012.00		60	60
90	DahuaGroupSydneyProject4PtyLtd	房地产开发	AUD100.00		100	80
91	DahuaMelbourneNumber5PtyLtd	房地产开发	AUD120.00		100	80
92	DahuaMelbourneNumber7PtyLtd	投资	AUD120.00		60	60

2、对企业影响重大的子公司简介

表 3-2：截至 2017 年 6 月 30 日发行人重大子公司概况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	发行人持股比例	业务范围
1	上海锦绣华城房地产开发有限公司	5,000.00	96.20	房地产开发
2	上海宝秀房地产开发有限公司	44,800.00	100.00	房地产开发
3	南京大华投资发展有限公司	29,200.00	57.00	实业投资
4	武汉大华东兴房地产有限公司	20,000.00	100.00	房地产开发
5	大华集团大连置业有限公司	40,000.00	70.00	房地产开发
6	济南华隆置业有限公司	100,000.00	74.86	房地产开发
7	陕西佳鑫置业有限公司	10,000.00	100.00	房地产开发
8	海南成燕房地产开发有限公司	10,717.23	67.14	房地产开发
9	上海永隆商业投资发展有限公司	5,000.00	99.81	实业投资
10	大华集团上海物业管理有限公司	500.00	98.10	物业管理
11	上海名华工程建筑有限公司	15,000.00	95.63	房屋建筑
12	上海睿华房地产开发有限公司	60,000.00	99.00	房地产开发
13	上海华行房地产开发有限公司	100,000.00	90.00	房地产开发
14	上海华桐房地产开发有限公司	10,000.00	99.00	房地产开发
15	Dahua Group Sydney Investment Pty Ltd	AUD1.00	80.00	投资
16	Dahua Group Melbourne Investment Pty Ltd	AUD468.56	80.00	投资

(1) 上海锦绣华城房地产开发有限公司

上海锦绣华城房地产开发有限公司成立于 2002 年 1 月，注册资本 5,000.00 万元，公司直接持股 80.00%及公司控股的上海大华企业发展有限公司间接持股 20.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于浦东新区的锦绣华城项目。

截至 2016 年 12 月 31 日，上海锦绣华城房地产开发有限公司资产总计 625,081.17 万元，负债合计 444,560.68 万元，所有者权益合计 180,520.49 万元；2016 年，实现营业收入 201,904.36 万元，净利润 64,857.23 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，上海锦绣华城房地产开发有限公司资产总计 785,490.28 万元，负债合计 604,665.24 万元，所有者权益合计 180,825.04 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 7,601.44 万元，净利润 304.55 万元。

（2）上海宝秀房地产开发有限公司

上海宝秀房地产开发有限公司成立于 2013 年 6 月，注册资本 44,800.00 万元，公司直接持股 100.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于宝山区的南大项目。

截至 2016 年 12 月 31 日，上海宝秀房地产开发有限公司资产总计 155,089.35 万元，负债合计 106,646.71 万元，所有者权益合计 48,442.63 万元；2016 年，实现营业收入 140,342.52 万元，净利润 3,762.91 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，上海宝秀房地产开发有限公司资产总计 197,769.49 万元，负债合计 149,460.32 万元，所有者权益合计 48,309.17 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 0.00 万元，净利润-133.47 万元。

（3）南京大华投资发展有限公司

南京大华投资发展有限公司成立于 2003 年 3 月，注册资本 29,200.00 万元，公司直接持股 51.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于江苏南京市的锦绣华城项目。

截至 2016 年 12 月 31 日，南京大华投资发展有限公司资产总计 262,126.85 万元，负债合计 196,875.35 万元，所有者权益合计 65,251.50 万元；2016 年，实现营业收入 119,028.52 万元，净利润 28,411.07 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，南京大华投资发展有限公司资产总计 187,320.47 万元，负债合计 124,225.89 万元，所有者权益合计 63,094.57 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 81,294.74 万元，净利润 25,843.08 万元。

（4）武汉大华东兴房地产有限公司

武汉大华东兴房地产有限公司成立于 2011 年 5 月，注册资本 20,000.00 万元，公司直接持股 100.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于湖北武汉市的滨江天地项目。

截至 2016 年 12 月 31 日，武汉大华东兴房地产有限公司资产总计 383,353.76 万元，负债合计 322,141.47 万元，所有者权益合计 61,212.29 万元；2016 年，实现营业收入 45,237.09 万元，净利润 6,682.72 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，武汉大华东兴房地产有限公司资产总计 361,255.45 万元，负债合计 295,060.23 万元，所有者权益合计 66,195.22 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 29,376.83 万元，净利润 4,982.93 万元。

（5）大华集团大连置业有限公司

大华集团大连置业有限公司成立于 2008 年 7 月，注册资本 40,000.00 万元，公司直接持股 70.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于大连的锦绣华城项目。

截至 2016 年 12 月 31 日，大华集团大连置业有限公司资产总计 578,485.90 万元，负债合计 378,335.18 万元，所有者权益合计 200,150.72 万元；2016 年，实现营业收入 153,980.77 万元，净利润 24,567.48 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，大华集团大连置业有限公司资产总计 493,133.27 万元，负债合计 282,355.04 万元，所有者权益合计 210,778.23 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 75,514.62 万元，净利润 10,627.51 万元。

（6）济南华隆置业有限公司

济南华隆置业有限公司成立于 2012 年 8 月，注册资本 100,000.00 万元，公司控股的永隆公司间接持股 75.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发

位于山东济南市的龙洞项目。

截至 2016 年 12 月 31 日，济南华隆置业有限公司资产总计 157,828.82 万元，负债合计 64,312.79 万元，所有者权益合计 93,516.03 万元；2016 年，实现营业收入 0.06 万元，净利润-3,691.64 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，济南华隆置业有限公司资产总计 159,815.20 万元，负债合计 67,322.14 万元，所有者权益合计 92,493.06 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 0 万元，净利润-1,022.98 万元。

（7）陕西佳鑫置业有限公司

陕西佳鑫置业有限公司成立于 2005 年 12 月，注册资本 10,000.00 万元，公司直接持股 100.00%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于陕西西安市的大华公园世家项目。

截至 2016 年 12 月 31 日，陕西佳鑫置业有限公司资产总计 133,744.24 万元，负债合计 105,709.28 万元，所有者权益合计 28,034.96 万元；2016 年，实现营业收入 18,672.97 万元，净利润-207.08 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，陕西佳鑫置业有限公司资产总计 127,850.29 万元，负债合计 97,967.57 万元，所有者权益合计 29,882.72 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 18,007.55 万元，净利润 1,847.76 万元。

（8）海南成燕房地产开发有限公司

海南成燕房地产开发有限公司成立于 2006 年 1 月，注册资本 10,717.23 万元，公司直接持股 63.70%，主要从事房地产开发经营，目前主要开发位于海南省海口市成燕项目。

截至 2016 年 12 月 31 日，海南成燕房地产开发有限公司资产总计 86,786.97 万元，负债合计 48,309.66 万元，所有者权益合计 38,477.31 万元；2016 年，实现营业收入 55,473.51 万元，净利润 11,197.70 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，海南成燕房地产开发有限公司资产总计 93,617.89 万元，负债合计 49,361.46 万元，所有者权益合计 44,256.43 万元；2017 年 1-6 月，

实现营业收入 2,718.04 万元，净利润 766.95 万元。

（9）上海永隆商业投资发展有限公司

上海永隆商业投资发展有限公司成立于 2005 年 7 月，注册资本 5,000.00 万元，主要从事实业投资业务，目前其为发行人以自持物业开展物业租赁业务的主要运营实体。

截至 2016 年 12 月 31 日，上海永隆商业投资发展有限公司资产总计 90,516.40 万元，负债合计 72,666.68 万元，所有者权益合计 17,849.72 万元；2016 年，实现营业收入 19,649.68 万元，净利润 5,270.13 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，上海永隆商业投资发展有限公司资产总计 88,977.48 万元，负债合计 67,329.69 万元，所有者权益合计 21,647.79 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 9,976.64 万元，净利润 3,798.07 万元。

（10）大华集团上海物业管理有限公司

大华集团上海物业管理有限公司成立于 2000 年 8 月，注册资本 500.00 万元，主要从事物业管理业务，是全国壹级资质物业服务企业，截至 2016 年年末，大华集团上海物业管理有限公司管理物业面积共 1,038.00 万平方米，其按照有关部门批准的标准收取物业管理费。现阶段，大华物业为发行人物业管理业务的主要运营实体。

截至 2016 年 12 月 31 日，大华集团上海物业管理有限公司资产总计 7,208.11 万元，负债合计 6,383.29 万元，所有者权益合计 824.83 万元；2016 年，实现营业收入 11,930.00 万元，净利润-206.82 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，大华集团上海物业管理有限公司资产总计 7,567.94 万元，负债合计 7,173.57 万元，所有者权益合计 394.36 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 6,612.54 万元，净利润-430.46 万元。

（11）上海名华工程建筑有限公司

上海名华工程建筑有限公司是公司建筑工程安装劳务的主要经营实体，其具有房屋建筑工程施工总承包壹级、电梯安装工程二级、金属门窗工程二级、市政

公用工程二级施工资质。

截至 2016 年 12 月 31 日，上海名华工程建筑有限公司资产总计 231,579.22 万元，负债合计 199,655.09 万元，所有者权益合计 31,924.13 万元；2016 年，实现营业收入 200,181.42 万元，净利润 9,424.13 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，上海名华工程建筑有限公司资产总计 171,853.41 万元，负债合计 130,756.51 万元，所有者权益合计 41,096.90 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 127,039.15 万元，净利润 9,172.77 万元。

（12）上海睿华房地产开发有限公司

上海睿华房地产开发有限公司成立于 2015 年 3 月，注册资本 60,000.00 万元，公司直接持股 99.00%，主要从事宝山区大场镇联东村城中村项目开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，上海睿华房地产开发有限公司资产总计 160,732.57 万元，负债合计 107,523.36 万元，所有者权益合计 53,209.22 万元；2016 年，实现营业收入 0 万元，净利润-93.62 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，上海睿华房地产开发有限公司资产总计 186,748.05 万元，负债合计 132,974.57 万元，所有者权益合计 53,773.48 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 0 万元，净利润-35.74 万元。

（13）上海华行房地产开发有限公司

上海华行房地产开发有限公司成立于 2015 年 1 月，注册资本 100,000.00 万元，公司直接持股 90.00%，主要从事宝山区庙行镇康家村城中村项目开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，上海华行房地产开发有限公司公司资产总计 75,310.35 万元，负债合计 46,204.25 万元，所有者权益合计 29,106.10 万元；2016 年，实现营业收入 0 万元，净利润-93.60 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，上海华行房地产开发有限公司资产总计 132,520.26 万元，负债合计 79,144.24 万元，所有者权益合计 53,376.02 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 0 万元，净利润-330.08 万元。

（14）上海华桐房地产开发有限公司

上海华桐房地产开发有限公司成立于 2015 年 9 月，注册资本 10,000.00 万元，公司直接持股 99.00%，主要从事宝山区大场镇场中村城中村项目开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，上海华桐房地产开发有限公司公司资产总计 11,493.99 万元，负债合计 1,613.51 万元，所有者权益合计 9,880.48 万元；2016 年，实现营业收入 0 万元，净利润-19.51 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，上海华桐房地产开发有限公司资产总计 33,602.61 万元，负债合计 22,039.31 万元，所有者权益合计 11,563.31 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 0 万元，净利润-17.18 万元。

（15）Dahua Group Sydney Investment Pty Ltd

Dahua Group Sydney Investment Pty Ltd 成立于 2015 年 6 月，注册资本 AUD10.00 万元，公司控股 80.00%，主要从事澳大利亚悉尼区域项目投资。

截至 2016 年 12 月 31 日，Dahua Group Sydney Investment Pty Ltd 资产总计 AUD 34,658.82 万元，负债合计 AUD 34,715.29 万元，所有者权益合计 AUD -56.47 万元；2016 年，实现营业收入 AUD0.00 万元，净利润 AUD -26.90 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，Dahua Group Sydney Investment Pty Ltd 资产总计 AUD45,485.01 万元，负债合计 AUD45,446.00 万元，所有者权益合计 AUD39.01 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 0.00 万元，净利润 AUD 95.48 万元。

（16）Dahua Group Melbourne Investment Pty Ltd

Dahua Group Melbourne Investment Pty Ltd 成立于 2015 年 2 月，注册资本 AUD 468.56 万元，公司控股 80.00%，主要从事澳大利亚墨尔本区域项目投资。

截至 2016 年 12 月 31 日，Dahua Group Melbourne Investment Pty Ltd 公司资产总计 AUD 18,743.27 万元，负债合计 AUD 18,457.04 万元，所有者权益合计 AUD 286.22 万元；2016 年，实现营业收入 AUD 31.15 万元，净利润 AUD -131.56 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，Dahua Group Melbourne Investment Pty Ltd 资产总计 AUD19,216.75 万元，负债合计 AUD18,935.63 万元，所有者权益合计

AUD281.12 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 AUD60.24 万元，净利润 AUD-5.10 万元。

3、发行人参股公司

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人主要参股企业如下表所示：

表 3-3：截至 2017 年 6 月 30 日发行人参股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	经营范围	注册资本	参股比例	投资成本
1	上海馨城物业管理有限公司	物业管理	300	40.00	120.00
2	武汉复地房地产开发有限公司	房地产开发经营	1,000	40.00	400.00

注：期末投资额与投资成本差异为损益调整所致。

（1）上海馨城物业管理有限公司

上海馨城物业管理有限公司主要从事物业管理业务。

截至 2016 年 12 月 31 日，上海馨城物业管理有限公司资产总计 937.43 万元，负债合计 693.31 万元，所有者权益合计 244.12 万元；2016 年，上海馨城物业管理有限公司实现营业收入 1,287.51 万元，净利润-1.11 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，上海馨城物业管理有限公司资产总计 888.00 万元，负债合计 651.66 万元，所有者权益合计 236.34 万元；2017 年 1-6 月，上海馨城物业管理有限公司实现营业收入 599.90 万元，净利润-7.78 万元。

（2）武汉复地房地产开发有限公司

武汉复地房地产开发有限公司主要从事房地产开发经营业务。

截至 2016 年 12 月 31 日，武汉复地房地产开发有限公司资产总计 2,139.57 万元，负债合计 220.95 万元，所有者权益合计 1,918.63 万元；2016 年，武汉复地房地产开发有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 5.41 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，武汉复地房地产开发有限公司资产总计 2,130.53 万元，负债合计 0.00 万元，所有者权益合计 2,130.53 万元；2017 年 1-6 月，武汉复地房地产开发有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 211.91 万元。

四、关联方关系及交易

（一）关联方关系

表 3-4：截至 2017 年 6 月 30 日发行人关联方情况表（不含控股子公司）

关联方名称	与本公司的关系
金惠明	实际控制人
金建明	董事
上海华强投资有限公司	控股股东
上海市宝山区大场镇经济联合社	投资方
上海华禾明实业有限公司	投资方
上海华禾惠实业有限公司	投资方
上海华禾宁实业有限公司	投资方
上海华禾顺实业有限公司	投资方
上海华绣投资有限公司	投资方
上海馨城物业管理有限公司	联营企业
武汉复地房地产开发有限公司	联营企业
VAST GREAT INVESTMENT LIMITED	受同一母公司控制
GROUP HUGE LIMITED	受同一母公司控制

（二）关联交易管理及定价原则

发行人关联交易采取公平、公正、公允、自愿、诚信原则，明确划分股东会和董事会对关联交易的审批权限。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。对于与关联企业之间不可避免的关联交易，发行人遵照公平、公正的原则进行，所涉关联交易有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（三）关联交易事项

（1）关联担保情况

截至 2017 年 6 月 30 日，大华（集团）有限公司作为担保方为集团内子公司提供担保情况如下：

表 3-5: 截至 2017 年 6 月 30 日发行人关联担保情况

被担保人名称	担保期限	贷款状态	金融机构名称	担保总额 (元)	2017 年 6 月末担保余额 (元)	保证合同编号
上海锦绣华城房地产开发有限公司	2016.7.12- 2021.7.13	有效	建设银行	1,500,000,000.00	624,400,000.00	无合同编号
			浦发银行		356,800,000.00	
			交通银行		356,800,000.00	
武汉大华东兴房地产有限公司	2013.4.26- 2023.4.25	有效	国家开发银行	1,590,000,000.00	744,500,000.00	4210201301100000180
			浦发银行		80,500,000.00	
上海顾华房地产开发有限公司	2016.12.5- 2032.1.11	有效	农业银行	842,000,000.00	496,075,000.00	无合同编号
			招商银行		336,680,000.00	
			工商银行		373,525,000.00	
上海睿华房地产开发有限公司	2016.1.12- 2021.1.11	有效	中国银行	3,500,000,000.00	471,000,000.00	无合同编号
			建设银行		185,500,000.00	
			浦发银行		185,500,000.00	
上海睿华房地产开发有限公司	2016.12.26- 2026.12.25	有效	工商银行	1,500,000,000.00	64,790,000.00	51771270160003
			农业银行		56,920,000.00	
上海华行房地产开发有限公司	2016.10.28- 2023.10.27	有效	建设银行	846,000,000.00	600,000,000.00	51771270160003
			农商		200,000,000.00	
上海宝秀房地产开发有限公司	2016.5.31- 2020.5.30	有效	华瑞银行	530,000,000.00	530,000,000.00	HRTH2016003-2
大华集团大连置业有限公司	2017.5.2- 2019.5.1	有效	东亚银行	110,000,000.00	110,000,000.00	无合同编号
大华集团南京浦口置业有限公司	2015.10.29- 2020.10.16	有效	浦发银行	600,000,000.00	600,000,000.00	YB9319201528003501
上海名华工程建筑有限公司	2016.6.28- 2020.7.14	有效	工商银行	AUD65,000,000.00	AUD65,000,000.00	13165010500101

被担保人名称	担保期限	贷款状态	金融机构名称	担保总额 (元)	2017 年 6 月末担保余额 (元)	保证合同编号
Dahua Group Sydney Project 1 Pty Ltd	2016.12.23- 2020.4.30	有效	澳新银行	AUD50,000,000.00	AUD11,768,497.15	无合同编号
Dahua Melbourne Number 1 Pty Ltd	2016.9.30- 2019.12.6	有效	澳新银行	AUD35,375,000.00	AUD2,397,110.00	无合同编号

(2) 关联交易情况

表 3-6: 截至 2017 年 6 月 30 日发行人关联交易情况

关联方	金额 (万元)	起始日	到期日	性质
其他应收款				
无				
其他应付款	-			
上海华禾宁实业有限公司	4,125.55	2016 年 7 月 15 日	长期	经营性
上海华强投资有限公司	22,920.00	2016 年 7 月 15 日	长期	经营性
上海华绣投资有限公司	8,478.80	2016 年 7 月 15 日	长期	经营性
上海华禾明投资有限公司	6,937.20	2016 年 7 月 15 日	长期	经营性
Vast great investment limited	23,049.39	2015 年 7 月 22 日	长期	经营性
Group huge limited	55,029.85	2015 年 7 月 14 日	长期	经营性
长期应付款				
上海华禾宁实业有限公司	2,000.00	2015 年 4 月 24 日	2018 年 4 月 23 日	经营性
合计	122,540.79			

五、发行人的股东及实际控制人情况

(一) 发行人股权结构

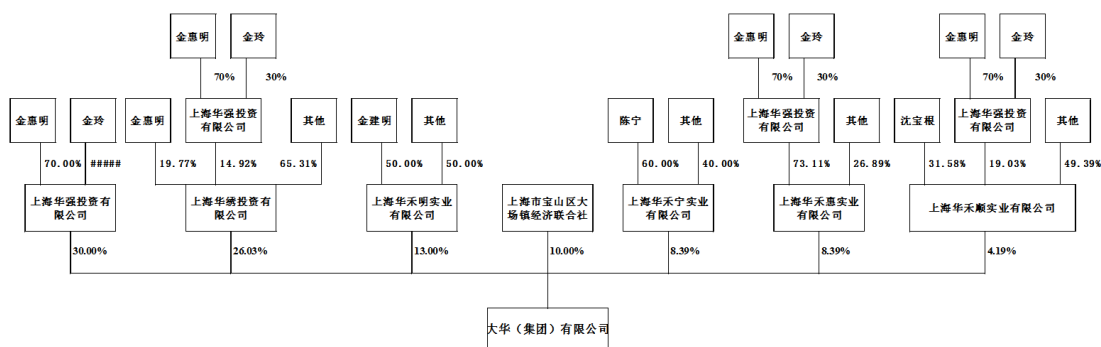
截至 2017 年 6 月 30 日，发行人注册资本为人民币 150,000.00 万元，实收资本为人民币 150,000.00 万元，控股股东为上海华强投资有限公司（以下简称“华强投资”），其对发行人的持股比例为 30.00%，具体情况见下表：

表 3-7: 截至 2017 年 6 月 30 日发行人股权结构表

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海华强投资有限公司	45,000.00	30.00
上海华绣投资有限公司	39,040.95	26.03
上海华禾明实业有限公司	19,500.00	13.00
上海市宝山区大场镇经济联合社	15,000.00	10.00
上海华禾宁实业有限公司	12,586.35	8.39
上海华禾惠实业有限公司	12,586.35	8.39
上海华禾顺实业有限公司	6,286.35	4.19
合计	150,000.00	100.00

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人股权结构如下：

图 3-2: 发行人股权结构图



(二) 发行人控股股东及实际控制人情况

1、公司控股股东

公司名称：上海华强投资有限公司

成立日期：2005 年 7 月 13 日

住所：上海市宝山区锦秋路 48 号 E353

法定代表人：金惠明

注册资本：人民币陆仟陆佰万元整

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：实业投资，投资管理及咨询、商务咨询（除经纪），市场调研，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

发行人控股股东华强投资成立于 2005 年，是经上海市工商管理局宝山分局批准，由金惠明、金玲出资设立的有限责任公司，其主要经营范围涉及实业投资，投资管理及咨询、商务咨询（除经纪），市场调研，会展服务等。

截至 2016 年 12 月 31 日，华强投资资产总额 365,451.47 万元，负债总额 188,034.91 万元，所有者权益 177,416.55 万元。2016 年全年，华强投资实现营业收入 310.93 万元，利润总额 40,618.06 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，华强投资资产总额 329,682.90 万元，负债总额 144,184.70 万元，所有者权益 185,498.20 万元。2017 年 1-6 月，华强投资实现营业收入 0.00 万元，利润总额 8,081.64 万元。

表 3-8：控股东华强投资对外投资一览表

单位：万元、%

序号	被投资单位	行业
1	上海锦茂行投资有限公司	投资
2	上海华旺房地产经纪有限公司	房地产经纪
3	上海尊尚广告有限公司	广告业务
4	Hua He Qiang Australia Pty Ltd	投资
5	VAST GREAT INVESTMENT LIMITED	投资
6	GROUP HUGE LIMITED	投资
7	上海华强股权投资管理有限公司	投资
8	海南华海建土方工程有限公司	建材销售
9	上海祥泰建筑装潢工程有限公司	建筑装潢
10	上海华禾惠实业有限公司	投资
11	上海龙赛建设实业有限公司	建筑工程
12	上海胜迁建筑装潢工程有限公司	建筑工程
13	深圳市启赋资本管理有限公司	投资
14	北京泡泡玛特文化创意股份有限公司	文化演出
15	上海华绣投资有限公司	投资
16	海南华景园园林工程有限公司	园林绿化
17	上海望客电子商务有限公司	电子商务
18	宁波华盖卓信股权投资合伙企业（有限合伙）	投资
19	天津鼎晖稳赢股权投资基金合伙企业（有限合伙）	投资
20	杭州长潘股权投资合伙企业（有限合伙）	投资
21	长兴启赋宏联投资管理合伙企业	投资
22	嘉兴淳曦投资合伙企业（有限合伙）	投资

2、公司实际控制人

截至本期债券募集说明书签署日，自然人金惠明先生通过四家法人股东间接持有发行人约 33.72%的股权。通过法人股股东间接持有发行人 8.38%股权的自然人金建明是金惠明先生的胞弟；通过控股股东华强投资及其他法人股东间接持有发行人 12.24%股权的自然人金玲是金惠明先生的女儿。自然人金惠明先生通过其间接持有大华集团的股权以及能够施加影响的近亲属所持股权，合计能够控制大华集团超过 54.34%的股权，能够对其形成绝对控制，因而金惠明先生是发行人的实际控制人。

截至本期债券募集说明书签署日，实际控制人金惠明先生除拥有大华集团控股股东上海华强投资有限公司股权及其他股东部分股权以外，其不存在其他直接或者间接形式的对外投资情形。

经上海市君悦律师事务所律师核查，截至 2017 年 6 月 30 日，股东及实际控制人持有的发行人股份无对外质押。

3、实际控制人的境外投资情况

经上海市君悦律师事务所律师核查，截至 2017 年 6 月 30 日，发行人之实际控制人金惠明先生除通过发行人投资澳大利亚房地产相关业务外，再无其他境外投资情形。

发行人自 2014 年底进军澳大利亚房地产市场，截至 2017 年 6 月 30 日，其通过公司全资子公司大华集团香港投资有限公司累计投资 31.76 亿人民币，主要投资的项目包括“墨尔本-Garden”、“Hawthorn East 富人区”、“悉尼-Waterloo”，以及“西南项目”等，均为住宅类项目，坐落于市区附近，区域成熟度较好。

截至 2017 年 6 月 30 日，除“悉尼-Waterloo”、“悉尼-Epark”、“悉尼-Menangle”、“墨尔本-Garden”、“墨尔本-King’s Leigh”、“墨尔本-Hawthorn East”、“墨尔本-Plumpton”项目已经足额缴款并取得土地权属证明，“墨尔本-Cranbourne”、“墨尔本-Lochaven West”取得部分土地权属证明外，发行人其余海外投资项目尚未办理投资标的的权属证明。

经上海市君悦律师事务所律师核查，发行人之境外投资活动符合相关法律法规之要求。

六、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

截至本期债券募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表 3-9：截至本期债券募集说明书签署日发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	年龄	职务	学历	本届任职起始日	本届任职截止日
董事						
金惠明	男	64	董事长	高中	2016/4/5	2019/4/4
陈宁	男	57	董事	硕士研究生	2016/4/5	2019/4/4
金建明	男	59	副董事长	高中	2016/4/5	2019/4/4
金玲	女	38	董事，副总裁	本科	2016/4/5	2019/4/4
潘文瑶	女	51	董事，副总裁	硕士研究生	2016/4/5	2019/4/4
张惠明	男	54	董事	大专	2016/4/5	2019/4/4
沈宝根	男	63	董事	大专	2016/4/5	2019/4/4

姓名	性别	年龄	职务	学历	本届任职起始日	本届任职截止日
朱录松	男	41	董事，总裁	硕士研究生	2016/4/5	2019/4/4
监事						
田玉	女	65	监事会主席	大专	2015/10/12	2018/10/12
张丽娜	女	46	监事	本科	2015/10/12	2018/10/12
朱金龙	男	56	监事	中专	2015/10/12	2018/10/12
其他高级管理人员						
张志华	男	42	副总裁，财务总监	硕士研究生	-	-
周酉	男	48	副总裁	本科	-	-

（二）董事、监事、高级管理人员简介

详见本期债券的募集说明书

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

详见本期债券的募集说明书

七、发行人的主要业务板块

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

（一）发行人主要业务情况

发行人是一家以房地产开发为主，集房地产设计、建设、销售、物业管理等业务为一体的，兼集投资管理和商业运营等多元化经营的企业集团，是国内第一批拥有房地产开发国家一级资质的房地产开发企业，长期以来跻身“中国企业 500 强”、“2016 中国民营企业服务业 100 强”¹、“上海企业 100 强”²等企业行列。公司自成立以来，专注于房地产开发，二十余年的业务积累，逐步形成了包括城中村改造、新农村建设、成片旧区开发等大地块开发的运作能力。

（二）营业收入、成本及利润分析

1、营业收入构成分析

¹ 2016 年 8 月 25 日，全国工商联在北京发布了“2016 中国民营企业 500 强榜单”。大华集团位列 2016 中国民营企业 500 强第 384 位、2016 中国民营企业服务业 100 强第 97 位。

² 2016 年 8 月 25 日，上海市企业联合会、上海市企业家协会和上海市经济团体联合会主办召开了 2016 上海百强企业发布会。大华集团名列 2016 上海企业 100 强第 49 名、上海民营企业 100 强第 11 名、上海服务业企业 50 强第 27 名、上海民营服务业企业 50 强第 7 名。

2014-2016 年度以及 2017 年上半年，公司分别实现营业收入 1,014,878.67 万元、1,300,548.48 万元、1,496,574.23 万元和 361,970.36 万元，2014 年—2016 年复合增长率为 21.43%。报告期内，房地产开发业务是公司主要的收入来源，房地产开发业务收入占各期营业收入的比例分别为 89.24%、92.33%、92.31%和 86.06%。非房地产开发业务构成主要包括建筑安装工程、物业租赁、物业管理、酒店服务等。2015 年，发行人房地产开发业务收入为 1,200,796.36 万元，同比增长 32.58%，系浦东锦绣华城 15-2 地块、大连锦绣华城 G-a、G-b、武汉滨江天地 K3 南一期等项目进入结算期，房地产开发业务收入大幅上升。2016 年，发行人房地产开发业务收入为 1,381,541.60 万元，同比增长 15.05%，主要系上海中环一号（汶北三期 3 组团）、上海锦绣华城（17-1，别墅）等项目的交付结算。总体来看，报告期内，公司营业收入保持稳定增长。

2、营业成本构成分析

2014-2016 年度以及 2017 年上半年，公司分别产生营业成本 516,241.19 万元、587,184.38 万元、759,140.43 万元和 192,249.93 万元。其中，房地产开发业务成本是影响公司成本规模的主要原因，报告期内房地产开发业务成本占各期营业成本的比例分别为 86.21%、88.14%、91.37%和 83.88%。2014-2016 年度，公司营业成本复合增长率为 21.26%，低于营业收入年均复合增长率，主要系公司近年通过加大成本管理力度，开展限额设计，持续加强专业工程市场化招标和战略采购，对成本支出过程管控和纠偏所致，保持营业成本处于较低水平。

3、毛利润构成分析

2014-2016 年度以及 2017 年上半年，公司分别实现毛利润 498,637.48 万元、713,364.10 万元、737,433.80 万元和 169,720.43 万元。报告期内，房地产开发业务对毛利润的贡献比例分别为 92.38%、95.78%、93.29%和 88.53%，为公司毛利润的主要贡献方。2015 年，发行人房地产开发业务实现营业毛利润 683,264.57 万元，同比增长 48.33%，系浦东锦绣华城 15-2 地块、大连锦绣华城 G-a、G-b、武汉滨江天地 K3 南一期等项目进入结算期，营业收入大幅上升，带动毛利润大幅增长。整体而言，报告期内，发行人毛利润保持稳定增长态势。

4、毛利率结构分析

报告期内，发行人房地产开发业务的毛利率分别为 50.86%、56.90%、49.79% 和 48.23%，处于行业内较高水平。公司通过“整体开发”业务模式，在一定程度上降低了后续开发成本，压缩了房地产开发全产业链的各环节对接成本。同时，由于公司所开发房地产项目大部分位于一二线城市中的较优质地段，且项目品质较高，出售单价大多高于周边同类房地产项目均价。因此发行人在报告期内房地产开发业务毛利率保持较高水平。2015 年，发行人非房地产开发业务毛利率水平较 2014 年有所下降，主要是近年来部分商业类房产投入运营时间较短，相应物业租赁业务尚处培育期内而导致毛利率水平较低。在毛利率水平较高的房地产开发业务带动下，发行人综合毛利率保持在较高水平，2014-2016 年及 2017 年 1-6 月，其综合毛利率分别为 49.13%、54.85%、49.27%和 46.89%。

（三）发行人各业务板块经营情况

1、房地产开发业务

公司房地产开发业务的主要经营实体为下属大华（集团）有限公司三分公司（以下简称“三分公司”）、上海锦绣华城房地产开发有限公司（以下简称“锦绣公司”）和大华集团大连置业有限公司（以下简称“大连公司”）。

表 3-10：公司房地产开发业务的主要经营实体

单位：万元、万平方米、%

序号	开发/运营主体名称	开发项目名称	发行人持股比例	开发资质	经营模式	截至 2017 年 6 月 30 日 累计投资额	开工面积	销售面积
1	大华（集团）有限公司三分公司	中环一号	-	一级	自营	781,508.09	131.51	94.16
2	上海锦绣华城房产开发有限公司	锦绣华城	96.20	二级	自营	1,162,717.22	249.00	152.74
3	大华集团大连置业有限公司	大连锦绣华城	70.00	三级	自营	854,004.82	101.08	66.31

1) 大华（集团）有限公司三分公司

截至 2016 年末，三分公司资产总额 648,563.94 万元，负债总额 401,887.98 万元，所有者权益 246,675.96 万元。2016 年全年，三分公司实现营业收入 286,662.73 万元，利润总额 148,428.09 万元，经营活动现金流量净额 110,942.12 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，三分公司资产总额 592,471.98 万元，负债总额 516,846.54 万元，所有者权益 75,625.44 万元。2017 年 1-6 月，三分公司实现营

业收入 3,730.15 万元，利润总额-1,400.69 万元，经营活动现金流量净额-22,922.44 万元。

2) 上海锦绣华城房地产开发有限公司

截至 2016 年末，锦绣公司资产总额 625,081.17 万元，负债总额 444,560.68 万元，所有者权益 180,520.49 万元。2016 年全年，锦绣公司实现营业收入 201,904.36 万元，利润总额 86,512.06 万元，经营活动现金流量净额 16,383.71 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，锦绣公司资产总额 785,490.28 万元，负债总额 604,665.24 万元，所有者权益 180,825.04 万元。2017 年 1-6 月，锦绣公司实现营业收入 7,601.44 万元，利润总额 406.07 万元，经营活动现金流量净额 129,484.07 万元。

3) 大华集团大连置业有限公司

截至 2016 年末，大连公司资产总额 578,485.90 万元，负债总额 378,335.18 万元，所有者权益 200,150.72 万元。2016 年全年，大连公司实现营业收入 153,980.77 万元，利润总额 32,833.79 万元，经营活动现金流量净额 72,814.79 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，大连公司资产总额 493,133.27 万元，负债总额 282,355.04 万元，所有者权益 210,778.23 万元。2017 年 1-6 月，大连公司实现营业收入 75,514.62 万元，利润总额 14,797.47 万元，经营活动现金流量净额 41,316.84 万元。

(1) 房地产开发业务经营情况

①按项目划分

发行人房地产开发业务主要专注于居住类商品房的发展。2014-2016 年度以及 2017 年 1-6 月，其房地产业务的主要产品开发情况如下：

表 3-11：公司房地产业务收入情况（按业态划分）

单位：万元、万平方米、%

业态	2014 年			2015 年		
	结算面积	结算金额	比例	结算面积	结算金额	比例
住宅	57.87	868,780.12	95.92	77.85	1,178,391.31	98.13

商业	2.44	36,911.60	4.08	1.13	22,405.05	1.87
合计	60.3	905,691.72	100.00	78.99	1,200,796.36	100.00
业态	2016 年			2017 年 1-6 月		
	结算面积	结算金额	比例	结算面积	结算金额	比例
住宅	90.10	1,345,329.06	97.38	26.18	300,108.60	96.34
商业	2.94	36,212.54	2.62	0.63	11,404.23	3.66
合计	93.03	1,381,541.60	100.00	26.81	311,512.83	100.00

2014 年，发行人实现房产销售结算面积 60.30 万平方米，结算金额 905,691.72 万元，分别较 2013 年下降 45.59%和 35.65%，主要是在中环一号（汶北二期 1 组团）、上海锦绣华城（11-4 二期，公寓）、上海锦绣华城（15-1，公寓）、大华河畔华城等项目大部分已于 2013 年结算，当年结算量同比显著下降所致，2014 年，上述两个项目结算金额同比分别下降 15%和 45%。同期，发行人住宅业态销售结算金额 868,780.12 万元，占总结算金额的 95.92%；商业业态销售结算金额为 36,911.60 万元，占比 4.08%。尽管当期公司房地产销售业务规模有所下滑，但收入的主要业态构成并未发生较大变化，住宅业态仍是发行人房地产开发业务的主要收入构成。

2015 年，发行人实现房产销售结算面积 78.99 万平方米，结算金额 1,200,796.36 万元，分别较 2014 年上升 31.00%和 32.58%，其中，发行人住宅业态销售结算金额 1,178,391.31 万元，占总结算金额的 98.13%；商业业态销售结算金额为 22,405.05 万元，占比 1.87%。2015 年，发行人房地产业务结算销售收入大幅增加，主要系浦东锦绣华城 15-2 地块、大连锦绣华城 G-a、G-b、武汉滨江天地 K3 南一期等项目进入结算期所致。

2016 年，发行人实现房产销售结算面积 93.03 万平方米，结算金额 1,381,541.60 万元，分别较 2015 年上升 17.77%和，其中，发行人住宅业态销售结算金额 1,345,329.06 万元，占总结算金额的 97.38%；商业业态销售结算金额为 36,212.54 万元，占比 2.62%。2016 年，发行人房地产业务结算销售收入保持增长态势，主要系上海中环一号（汶北三期 3 组团）、上海锦绣华城（17-1，别墅）等项目进入结算期所致。

2017 年 1-6 月，发行人实现房产销售结算面积 26.81 万平方米，结算金额 311,512.83 万元。其中，发行人住宅业态销售结算金额 300,108.60 万元，占总结算金额的 96.34%；商业业态销售结算金额为 11,404.23 万元，占比 3.66%。

②按地区划分

发行人房地产开发业务的布局充分考虑到地区经济发展水平及区域购买力情况，项目主要集中于上海、南京、大连、海口等沿海地区及部分中部地区。近年来，其在西安、烟台、济南及武汉地区也加大了房地产开发用地储备和房地产开发力度。按主营区域划分，发行人主营业务情况如下表所示：

表 3-12：公司房地产业务分区域收入情况

单位：万元、万平方米、%

区域	2014 年			2015 年		
	签约销售面积	签约销售额		签约销售面积	签约销售额	
		金额	比例		金额	比例
上海	21.40	615,015.00	55.95	23.97	694,808.00	60.03
南京	11.97	125,286.00	11.4	12.33	132,139.00	11.42
大连	9.99	114,605.00	10.43	8.23	93,119.00	8.05
武汉	19.97	185,965.00	16.92	13.34	126,452.00	10.93
西安	3.41	21,813.00	1.98	6.73	37,452.00	3.24
烟台	3.33	22,809.00	2.07	4.10	28,071.00	2.43
海口	1.44	13,755.00	1.25	3.20	26,011.00	2.25
济南	-	-	-	0.96	19,290.00	1.67
合计	71.50	1,099,248.00	100.00	72.87	1,157,341.00	100.00
区域	2016 年			2017 年 1-6 月		
	签约销售面积	签约销售额		签约销售面积	签约销售额	
		金额	比例		金额	比例
上海	17.52	593,957.71	49.94	7.33	394,476.79	52.72
南京	11.18	149,351.77	12.56	1.02	17,393.81	2.32
大连	11.85	134,146.66	11.28	8.36	97,600.70	13.04
武汉	9.89	124,304.42	10.45	4.17	61,554.44	8.23
西安	9.21	57,776.23	4.86	8.31	71,876.50	9.61
烟台	4.43	30,822.09	2.59	3.05	22,966.06	3.07
海口	5.58	51,619.05	4.34	3.11	45,375.78	6.06
济南	2.37	47,346.78	3.98	1.03	37,000.88	4.95
合计	72.03	1,189,324.71	100.00	36.38	748,244.94	100.00

注：表中列示“区域”项下省、市均代表公司房地产业务的区域分布，各区域由主要省、市及周边地区组成，非按行政区划划分。

上海地区是发行人运营总部所在地，也是其房地产业务的发源地。发行人凭借以往开发过程中形成的大片区旧城改造的能力，在大华集团特色开发方式于上海地区得到发展和深化的基础上，将房地产业务范围拓展至全国，陆续在南京、大连、武汉、西安、海口、烟台等城市开发大型居住社区。目前，大华集团开发的项目覆盖包括上海在内的全国 11 个重点城市区域。

从签约销售额的口径来看，2014-2015 年，发行人房地产业务主要集中于上

海、南京、大连、武汉四个城市区域，合计占各期全部签约销售额的比重均在 90% 以上；2016 年以来，随着公司在西安、烟台、海口和济南地区的房地产项目不断成熟，该四个区域的销售额显著上升。同时，2016 年，发行人积极拓展海外房地产业务，在澳洲悉尼及墨尔本实现签约面积 41.49 万平方米，签约金额折合人民币 10.53 亿元。

（2）房地产开发业务经营模式

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

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

①土地使用权的获取

发行人房地产开发业务所涉土地使用权的取得采用“整体开发”与“公开购买或收购”相结合的方式。

（i）整体开发

所谓“整体开发”是指发行人与政府签订协议，对意向开发地块开展土地平整及动、拆迁相关工作，待前期开发工作完成后，再在该地块上开展房地产开发业务。在采用整体开发取得土地使用权的方式下，按最终取得目标地块土地使用权转移形式的不同，分为定向挂牌和公开“招、拍、挂”两种形式。

关于整体开发下的定向挂牌取得地块土地使用权，根据上海市城乡建设和管理委员会、上海市发展和改革委员会、上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局等十一部门于 2014 年 3 月 26 日联合发布的《关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见》（沪府〔2014〕24 号），“为贯彻落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、国土资源部《关于开展城镇低效用地再开发试点指导意见》（国土资发〔2013〕3 号），积极推进上海市新型城镇化建设，对在城镇建成区或城镇规划区范围内，且集体土地被全部或大部

分征用，原农村居民全部或大部分转为城镇户口，被城镇建成区包围或基本包围的自然村开展“城中村”改造工程。目标地块的改造可采取土地储备、农村集体经济组织改造、公益性项目建设等方式。其中，采取农村集体经济组织改造方式的，以农村集体经济组织为改造主体，可引入合作单位共同改造开发，相应改造方案在市、区有关部门指导下，经村民集体讨论确定后，由农村集体经济组织或合作单位自筹资金改造开发。对于‘城中村’改造地块由农村集体经济组织引入合作单位开发建设的，待经营性土地形成‘净地’后，可采取定向挂牌方式出让。”

在上述政策指导下，由“城中村”改造目标地块所在村、镇政府或同级资产管理委员会在充分征求开发地块原有村民之意见的基础上，制定具体的“城中村”改造实施方案，在方案中将明确开发出资比例、改造地块范围、改造方式、改造资金来源及相关资金平衡测算，以及改造合作方的基本情况。上述改造实施方案经上海市城乡建设和管理委员会确认并出函同意后，由引入的合作单位与改造目标地块所在村、镇政府签订合作协议，约定各方权利及义务，并具体落实执行“城中村”改造工作。

发行人所涉上海市“城中村”改造项目均采取农村集体经济组织引入合作单位共同改造开发的方式，发行人作为被引入合作开发之单位，通过与集体经济组织合资设立联合开发公司并采用“整体开发”的方式，联合开发公司通过参与“城中村”改造地块的前期土地平整、动拆迁等前期开发业务，进而在经营性土地形成“净地”后，以参与“定向挂牌”的形式获得相应地块的使用权与开发权，并在该地块之范围内开发房地产相关业务。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人已经获得上海市宝山区大场镇场中村，上海市宝山区大场镇联东村、葑村村、丰收村、丰明村，上海市宝山区庙行镇康家村及上海市宝山区顾村镇顾村老集镇等地区 4 个“城中村”项目的引入开发建设权。在上述“城中村”项目中，发行人作为唯一引入的合作改造方，其与集体经济组织为“城中村”改造而合资设立的联合开发公司中投资占比均在 90%以上。截至 2017 年 6 月 30 日，上述“城中村”项目目标地块所在村、镇政府均制定了改造实施方案并经上海市城乡建设和管理委员会确认。其中，发行人已就上述四个“城中村”项目同相应的集体经济组织签订合作协议。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人已同当地集体经济组织就上述 4 个“城中村”项目分别设立联合开发公司，且其控股股权均在 90%以上。现阶段，发行人已与相关

集体经济组织合作开展了四个城中村地块中部分区域的征地拆迁安置补偿协议签署、建筑物拆除、场地平整、动迁款项支付等前期土地平整工作，待土地平整工作完成土地形成“净地”后，将根据前述上海市政府 24 号文规定通过“定向挂牌方式”将目标地块进行出让。届时，发行人与相关集体经济组织共同设立的联合开发公司依据上海市城乡建设和管理委员会的批文以及发行人与集体经济组织签署的合作开发协议的约定，可在通过“定向挂牌方式”实际获得土地使用权后，对其进行开发建设经营。

关于整体开发下的公开“招、拍、挂”取得地块土地使用权，发行人首先就开发的目标地块其与当地政府签订优先受让协议，协议规定发行人在承担目标地块土地平整及动、拆迁等相关前期开发工作时，将先行支付相关配套费用，待前期开发工作完成后，发行人有权通过当地土地管理部门组织的公开“招、拍、挂”土地使用权出让程序获取土地的开发、使用权，并享有同等条件下优先受让的中标权。如果发行人中标该地块的使用权，则需向当地土地管理部门缴纳出让金，以获得相应土地使用权；若发行人未中标该块土地使用权，则由当地政府退还其在该地块前期开发过程中已支付的全部配套款项，同时加计补偿其同期银行贷款利息。对于除上海以外其他区域的旧城改造及“城中村”项目，发行人多采用整体开发下的公开“招、拍、挂”方式予以承接，对于开发的目标地块，其与当地政府签订优先受让协议，明确在完成前期开发工作后，发行人有权通过当地土地管理部门组织的公开“招、拍、挂”土地使用权出让程序获取土地的开发、使用权，同等条件下，其享有优先受让的中标权。若发行人未中标目标地块的使用权，则由当地政府退还其在该地块前期开发过程中已支付的全部配套款项，同时加计补偿其同期银行贷款利息。

在“整体开发”方式下，对于前期土地开发所产生的配套支出，发行人将其计入“预付账款”或者“其他应收款”³，待所开发地块形成“净地”之后，通过公开“招、拍、挂”的方式竞得土地使用权，则以全部土地出让金额计入“开发成本”，同时冲销“预付账款”或者“其他应收款”项下相关金额。若未能取得目标地块之土地使用权，当地政府将退还其在目标地块前期开发过程中已支付的全部配套款项，同时加计补偿其同期银行贷款利息，发行人收到款项时，借记“银行存款”，同时冲销

³ 如已签订相关协议，则计入预付账款；如尚未签订相关协议，则计入其他应收款。

“其他应收款”，并根据利息收益确认“投资收益”。

（ii）公开购买或收购

发行人主要通过当地土地储备中心依法公开组织的“招、拍、挂”程序，或者以项目公司收购的形式取得土地使用权与开发权。近三年及一期，发行人通过公开的“招、拍、挂”或项目公司收购等形式取得土地的行为均合法合规，在购买或收购土地过程中未受到相关主管机构的处罚。

表 3-13：近三年及一期发行人房地产开发业务土地取得方式情况表

序号	开发主体	项目名称	完工进度	土地取得方式	土地出让方式
1	大华（集团）有限公司	大华公园世家	已完工	整体开发	协议出让（2000-2001）
2	大华（集团）有限公司	大华河畔华城	已完工	整体开发	公开“招、拍、挂”
3	大华（集团）有限公司	大华购物中心	已完工	整体开发	公开“招、拍、挂”
4	大华（集团）有限公司	上海铂金华府	已完工	整体开发	协议出让（2003）
5	大华（集团）有限公司	上海中环一号	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
6	上海祁华房地产开发有限公司	上大项目	已完工	整体开发	公开“招、拍、挂”
7	上海祁华房地产开发有限公司	上海天缘华城	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
8	上海宝秀房地产开发有限公司	上海南大项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
9	上海宝秀房地产开发有限公司	上海鹅蛋浦项目	拟建	整体开发	公开“招、拍、挂”
10	上海锦绣华城房地产开发有限公司	上海浦东锦绣华城	在建	整体开发	土地转让（2000-2005）
11	武汉大华东兴房地产有限公司	武汉滨江天地	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
12	南京大华投资发展有限公司	南京锦绣华城	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
13	大华集团大连置业有限公司	大连锦绣华城	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
14	陕西佳鑫置业有限公司	西安大华公园世家	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
15	烟台三岳置业有限公司	烟台上海滩花园	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”
16	大华集团(武汉)房地产有限公司	武汉南湖公园世家	已完工	公开购买	公开“招、拍、挂”
17	武汉大华人和房地产有限公司	武汉铂金华府	已完工	公开购买	公开“招、拍、挂”
18	上海大华美兰房地产开发有限公司	上海美兰项目	已完工	公开购买	公开“招、拍、挂”

19	大华泰州投资发展有限公司	泰州锦绣华城	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
20	济南华隆置业有限公司	济南龙洞项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
21	大华集团西安华鑫置业有限公司	西安华鑫项目	拟建	公开购买	公开“招、拍、挂”
22	大华集团南京浦口置业有限公司	南京 G36 项目	在建	公开购买	公开“招、拍、挂”
23	西安华海置业有限公司	西安华海项目	拟建	公开购买	公开“招、拍、挂”
24	海口埃力生星华房地产开发有限公司	海口大华西海岸	已完工	股权收购	-
25	海南成燕房地产开发有限公司	海南成燕项目	在建	股权收购	-
26	湖北赵庄房地产开发有限公司	武汉赵庄项目	拟建	股权收购	-
27	上海华行房地产开发有限公司	上海庙行镇康家村项目	在建	整体开发	公开“招、拍、挂”

②采购模式

发行人开发房地产项目的前期设计工作均外包至专业的设计公司。根据当地城乡建设和管理部门的要求，发行人通过公开招标的方式，综合考量竞标方的施工资质、效率、成本等多方面影响因素，将拟开发房地产项目外包予优质的承建单位。近年来，凭借较高的建筑资质和工程管理与质量水平，其下属上海名华工程建筑有限公司在公平、公正、公开的竞标框架下，承接大部分发行人房地产开发项目的建筑施工业务，另有小部分施工项目由独立的第三方施工单位承建。

发行人负责采购电梯、管道、涂料、地板、厨房用具以及洁具等特定建材，而钢铁及混凝土混合料等一般及基本建材则通常由建筑承包商采购。发行人建立集中采购环节，用以实现规模经济及提升议价能力。发行人与全国信誉良好的供货商建立稳定战略合作关系。

发行人成本管理中心负责招标采购的管理控制。发行人制定包括《工程战略招标采购作业指引》、《工程供方管理作业指引》、《工程招标实施作业指引》、《工程合同管理作业指引》、《工程结算审核作业指引》等招标采购管理制度，以规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作。通过招标投标等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并运用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招标投标方式，严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证采购成本和质量的合理性；通过集中

采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对总包/关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效。发行人确定了大华（集团）有限公司合格供应商名录，继续加大对项目采购规划、采购计划的管理力度，同时在采购付款环节，发行人加强了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后续评估，以保证付款的准确性及合理性。

发行人项目投资成本中，土地成本约占比 22%，基建成本占比 60%。其中涉及到的学校、医院、市政道路等公建配套建设成本约占比 10%；商业配套建设成本约占比 4%。

发行人采购的主要结算方式为现金电汇，同时也有少量采购业务采用商业承兑汇票的方式结算。发行人一般根据建造合同规定的条款分阶段向供货商及建筑承包商付款。对发行人自行采购的供货商一般按合约条款分阶段支付款项，付款期限的确定取决于多项因素，包括与供货商的关系及交易规模等。发行人一般于收到发票及商品的一个月内清偿款项。发行人通常按施工进度每月向建筑总包商支付工程款，每月按照施工进度确定工程造价（完工百分比法），以支付相应的工程款。在相关项目竣工后六个月内与总包方完成项目结算，同时支付工程款至总建筑成本的 95%，余款作为质量保留款项，用作支付施工缺陷引致的或然开支，如两年内（或依照合同约定期限有所不同）无施工方责任导致约的支出，则发行人将与建筑总包商结清工程款项。

③产品类型

发行人通过一系列大型居住社区的开发，对自身产品进行不断地升级换代，满足了不同阶层的客户需求。从最早以满足动迁户为主的动迁配套房开发，发展到商品房开发，再到以开发高品质国际化居住社区为主的产品开发理念，形成了城市街区、城市公园、城市度假、城市别墅、城市商业、城市办公酒店等 6 大产品线，能够满足住户的不同档次居住需求。

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

人坚持满足客户需求、提高住户满意度的原则，其开发的非别墅类商品房主要以迎合大众居住需求的中小户型为主，现已较为成熟的产品包括锦绣华城、公园世家等，户型主要包括 100m² 以内的两居室及三居室等满足刚性居住需求与改善型住房需求的房地产项目。同时，发行人也在积极开拓高档公寓及别墅类产品，以满足客户的高端居住需求。发行人基于对地区经济水平、居住需求与购买力的深入分析，将现阶段高端住宅产品主要规划于上海地区，已建成的紫郡、诺斐墅等高端别墅类住宅产品受到市场青睐，取得了较好的销售业绩。

④质量控制

自成立以来，发行人始终坚持“全心全力为人居服务”的宗旨，历经二十三年专注于房地产开发的经验与技术沉淀，发行人对其所开发商品房的质量始终坚持“高标准、严要求”，把品牌与质量建设放在首位，建立并完善了一套严密的商品房开发质量控制体系。

作为开发商，发行人设置了风险控制管理中心，以对各个开发项目的时间及质量进行总体把控；同时，在施工过程中，发行人工程管理中心对各个项目的工程质量进行把控，同时，根据施工方的资信水平、工程质量及完工效率等多方面对施工总承包方进行评价，并将评价结果作为后续甄选施工方的重要参考依据。在工程管理中心管理下，发行人开发项目实施工程部经理制，由工程部经理牵头对施工方的工程质量进行跟踪监督与动态控制。

发行人大部分房地产开发项目由下属上海名华工程建筑有限公司承建，施工方应发行人要求，对项目的管理采用项目经理制，由项目经理对承建项目的总体时间进度及建造质量进行“多角度、全方位、不间断”的监控，确保工程能够按时、保质交付。

⑤销售模式

发行人房地产项目采用期房销售为主，现房销售为辅的销售模式。根据商品房预售相关规定，发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后，即可组织销售。鉴于其住房类产品在售价、质量水平与售后服务等方面具有较高的性价比，因而需求较为旺盛，其开发的商品房 70-80% 以期房的形式出售，其余作现房销售。

除相关广告宣传外包至专业广告公司实施外，发行人商品房销售采用“自主策划”的销售方式，以销售顾问与直营中心相结合的方式推动商品房的销售工作。其上海本部地区的房地产销售由营销管理中心负责，上海地区以外的房地产项目由营销管理中心授权的营销部负责。营销管理中心及项目销售部负责项目的营销策划、市场定位、销售组织与管理，以及后续的物业服务等工作。

⑥定价方式

发行人坚持立足项目实际、以市场导向为原则的定价策略，保持合理的产品性价比，通过高品质的产品与合理的市场价格攫取竞争优势。发行人具体房地产项目的定价由营销管理中心负责。营销管理中心首先综合考量各影响因素并提出立项价格，再根据项目广告效果、市场反应，以及开工建设过程中出现的新情况对立项价格加以调整，并在召集由董事会成员及各业务中心负责人参加的“产品定价提报会”对拟定预售价格审议、表决通过后，最终确定实际预售价格。具体定价工作包括：

（i）立项阶段，做好前期定位。发行人在项目立项时，营销管理中心综合把控项目的规划条件、地理位置、景观条件、交通配套、产品设计、装修情况等因素，结合成本核算、开发计划全面分析项目的整体质素，确定项目的立项价格；

（ii）预售阶段，坚持市场导向。精准把握目标客户和心理预期，通过增加产品附加值综合提升产品质素；同时，科学、客观、系统地研究竞争项目情况，坚持随行就市原则，保持合理的产品性价比；

（iii）在具体的项目定价方式上。发行人在综合平衡项目价格、利润与销售速度的基础上，对项目规划布局、产品构成、楼层高度、户型比例、面积设置、单位朝向、户外景观、装修格调和用材品质等具体因素进行全面的权衡分析，实现项目客观、合理的定价。

⑦收入确认

发行人对于房地产开发收入的确认标准为：发行人将商品房所有权上的主要风险和报酬已转移给购房者；发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品房实施有效控制；所售商品房之成本能够可靠计量；销售商品房所得相关收入很可能流入发行人。

发行人按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

⑧房地产销售的会计处理

发行人作为房地产开发企业，执行《企业会计准则》（2006 年版），通过成本类科目“开发成本”归集房地产开发过程中所发生的土地、建筑安装，以及各种工程费用，房地产开发完毕，将成本类科目“开发成本”科目项下相关费用结转至资产类科目“开发产品”，以供出售。发行人采取期房销售的销售模式，所预收客户购房款计入“预收账款”，待所出售房地产达到交付条件时，确认收入并结转成本，同时借记“预收账款”。

（i）取得开发土地、支付各种前期工程费用（包括向政府部门交的各项规费）

借：开发成本

贷：银行存款等

（ii）支付施工企业建筑安装工程费用

借：开发成本

贷：银行存款、应付账款等

（iii）完工决算结转成本

借：开发产品

贷：开发成本

（iv）预售商品房

借：银行存款

贷：预收账款

（v）所售商品房达到交付条件

借：预收账款

贷：主营业务收入

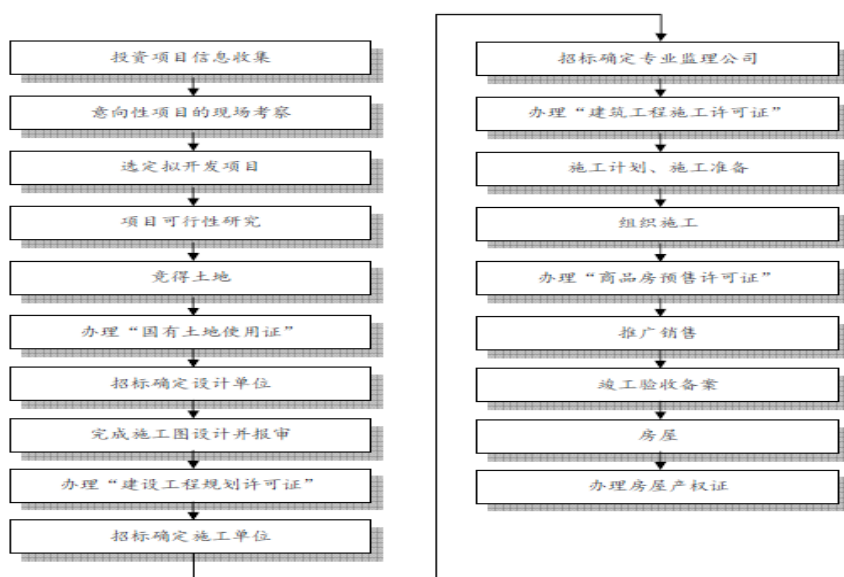
借：主营业务成本

贷：开发产品

（3）房地产开发业务流程

发行人总结多年的房地产开发业务经验，已经形成一套完善的房地产业务开发流程，具体如下：

图 3-3：房地产开发业务流程



发行人对拟开发项目进行前期信息收集，通过对选址、目标客户群体、区域购买力、项目资金的支持情况等多方面因素的综合考量，形成项目可行性研究；经过可行性研究的项目将进入到实际实施阶段，首先，发行人将通过“招、拍、挂”的形式取得土地使用权及开发权并办理国有土地使用证，然后，以招标的形式确定设计与施工单位，同时办理“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”、“建筑工程施工许可证”等相关证照；经过前期的施工准备，发行人所开发项目即进入施工建设阶段，待达到预售条件后，即可办理“商品房预售许可证”并组织预售工作；待所开发的房地产项目竣工并验收合格，发行人即依法与购房者办理房屋产权证明。

（4）发行人房地产开发业务开发及运营情况

发行人坚持稳健的房地产业务发展策略，根据市场和行业政策的变化，合理调整施工节奏，以保证开发产品能够及时被市场消化，确保商品房去化保持在较高水平，以降低房地产开发的业务风险。截至 2017 年 6 月 30 日，公司已累计开发 36 处国内项目，累计投资额达 3535.47 亿元，累计开发面积 1,722.97 万平方米。2017 年上半年，国内新增开发上海庙行镇康家村项目和上海鹅蛋浦项目。2016 年，发行人新开工项目主要为“上海中环一号四期二组团”、“上海老镇改造北弄地块”、“武汉滨江天地 K3 北地块二期”、“烟台上海滩花园三期三组团及四期一组团”、“大连锦绣华城 D1 区及 A1 区”等，新开工面积 67.55 万平方米，较上年同比下降 15.72%，主要系主动调整开发策略所致；发行人竣工面积 87.13 万平方米，较 2015 年下降 33.89%，主要系前两年开工量下降所致。

2017 年 1-6 月，发行人新开工项目主要为上海庙行康家村安置房一期、上海锦绣华城 15-3 地块、南京沿江 G36 地块一期、海口锦绣海岸二期 G08 二组团、烟台上海滩花园三期四组团等，新开工面积 58.68 万平方米；发行人竣工面积 73.04 万平方米。发行人商品房项目平均开发周期约为三年左右；近三年，发行人商品房合同销售均价保持稳中上升的态势。大华集团房地产开发运营的具体情况如下：

表 3-14：近三年及一期发行人房地产开发运营情况表

单位：万平方米、亿元

指标	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
新开工面积	105.31	80.15	67.55	58.68
竣工面积	51.65	131.81	87.13	73.04
合同销售面积	71.50	72.87	72.03	36.38
合同销售金额	109.92	115.73	118.93	74.82
合同销售均价（万元/平方米）	1.54	1.59	1.65	2.06
结算金额	90.57	120.08	138.15	31.15

（5）发行人在售或待售房地产项目情况

发行人在售或者待售房地产项目主要集中于上海地区。近年来上海房地产住宅市场持续面临较大的投资和建设规模，2014-2016 年，上海市分别完成房地产开发投资 3,206.48 亿元、3,468.94 亿元和 3,709.03 亿元，同比增长 13.72%、8.2% 和 6.90%。受国家及市政府对房地产市场调控政策的影响，2016 年上海房地产项目建设施工进度有所放缓，同期房屋施工面积为 15,111.24 万平方米，同比增长 0.1%。受前几年新开工面积下降影响，2016 年上海市房屋竣工面积为 2,550.64 万

平方米，同比下降 3.6%。2016 年，上海市房地产市场成交总体较为活跃，全年商品房销售面积为 2705.69 万平方米，同比增长 11.3%，且总体表现优于全国房地产市场；2016 年，上海市新建住宅平均销售价格 25,910 元/平方米。

2017 年 1-6 月，上海市完成房地产开发投资 1,753.81 亿元，同比增长 4.1%；同期房屋施工面积、新开工面积和竣工面积分别为 13,659.24 万平方米、1,206.82 万平方米和 1,707.06 万平方米，分别同比增长 3.2%、10.3%和 57.9%。2017 年 1-6 月，上海商品房销售面积 712.51 万平方米，同比下降 40.6%，可见，自 2016 年 10 月和 11 月上海相继出台了“沪六条”和信贷监管措施后，在 2017 年上半年，政策效应积极释放，成交量有所回落。

发行人以“大型配套社区”为主的房地产项目因较高的居住满意度和性价比而受到市场的广泛认可，所开发项目的销售情况良好，商品房去化水平处于行业内较高水平，产品开发周期适中。

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人已完工在售或待售之房地产项目以住宅类项目为主，主要分布区域均在上海地区，且大多项目已进入“尾盘”或配套车库的销售阶段。发行人不存在“捂盘惜售”或商品房大规模滞销的情况。其已完工在售或待售之房地产项目的具体情况如下表所示：

表 3-15：截至 2017 年 6 月 30 日公司已完工在售或待售之房地产项目情况

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	销售进度	未完成原因
1	大华（集团）有限公司（一分公司）	上海宝山区	大华公园世家	住宅	在售	车库
2	大华（集团）有限公司（一分公司）	上海宝山区	大华河畔华城	住宅	在售	车库
3	大华（集团）有限公司（二分公司）	上海宝山区	上海铂金华府	住宅	在售	车库
4	上海祁华房地产开发有限公司	上海宝山区	上大项目	住宅	在售	尾盘
5	大华集团（武汉）房地产有限公司	武汉	武汉南湖公园世家	住宅	在售	尾盘
6	武汉大华人和房地产有限公司	武汉	武汉铂金华府	住宅	在售	尾盘
7	海口埃力生星华房地产开发有限公司	海口	海口大华西海岸	住宅	在售	尾盘

表 3-16：截至 2017 年 6 月 30 日公司已完工在售或待售之房地产项目情况（续一）

序号	项目名称	总包方	用地面积 (万平方米)	土地取得方式	规划计容面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	销售均价 (万元/平方米)
1	大华公园世家	上海名华工程建设有限公司	30.53	整体开发	52.8	52.8	0.85
2	大华河畔华城	上海名华工程建设有限公司	27.68	整体开发	49.08	49.08	1.52
3	上海铂金华府	上海名华工程建设有限公司	10.11	整体开发	24.07	24.07	1.33
4	上大项目	上海名华工程建设有限公司	16.19	整体开发	23.05	23.05	0.49
5	武汉南湖公园世家	上海名华工程建设有限公司	44.1	公开购买	83.03	83.03	0.61
6	武汉铂金华府	上海名华工程建设有限公司	2.82	公开购买	12.26	12.26	0.99
7	海口大华西海岸	上海名华工程建设有限公司	7.61	股权收购	5.8	5.8	1.72
	合计		139.04		250.09	250.09	-

注：公司通过股权收购方式系发行人取得土地使用权中“公开购买或收购”中的收购方式，即公司通过收购外部公司股权后，取得被收购方所有的土地物权。

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人共有 16 个房地产在建项目取得“商品房预售许可证”处于在售状态，这些在建在售项目均为住宅类商品房，主要分布于上海、武汉、南京、大连等地区。经上海市君悦律师事务所律师核查，截至本期债券募集说明书签署日，发行人所属在建在售房地产项目均处正常施工状态，不存在可能导致工程停工的事项。发行人在建在售房地产项目具体情况如下：

表 3-17：截至 2017 年 6 月 30 日发行人在建在售房地产项目情况

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	完工进度	停工原因
1	大华（集团）有限公司	上海	中环一号	住宅	在建	未停工
2	上海祁华房地产开发有限公司	上海	天缘华城	住宅	在建	未停工
3	上海宝秀房地产开发有限公司	上海	南大 D2、D3 项目	住宅	在建	未停工
4	上海华行房地产开发有限公司	上海	上海康家村项目	住宅	在建	未停工
5	上海锦绣华城房地产开发有限公司	上海	浦东锦绣华城	住宅	在建	未停工
6	武汉大华东兴房地产有限公司	武汉	武汉滨江天地	住宅	在建	未停工
7	南京大华投资发展有限公司	南京	南京锦绣华城	住宅	在建	未停工
8	大华泰州投资发展有限公司	泰州	泰州锦绣华城	住宅	在建	未停工
9	大华集团大连置业有限公司	大连	大连锦绣华城	住宅	在建	未停工
10	陕西佳鑫置业有限公司	西安	西安大华公园世家	住宅	在建	未停工
11	烟台三岳置业有限公司	烟台	烟台上海滩花园	住宅	在建	未停工
12	海南成燕房地产开发有限公司	海口	海南成燕项目	住宅	在建	未停工
13	济南华隆置业有限公司	济南	济南龙洞项目	住宅	在建	未停工
14	DahuaUnitedSouthYarraGardenUnitTrust	墨尔本	墨尔本 GardenProject 项目	住宅	在建	未停工
15	WerribeeProjectPtyLtd	墨尔本	墨尔本 King'sLeigh 项目	住宅	在建	未停工
16	DahuaGroupSydneyProjectIPtyLtd	悉尼	悉尼 E-Park 项目	住宅	在建	未停工

表 3-18：截至 2017 年 6 月 30 日发行人在建在售房地产项目情况（续一）

序号	项目名称	总包方	用地面积 (万平方米)	土地取得 方式	规划计容面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)
1	中环一号	上海名华工程 建筑有限公司	44.18	整体开发	128.11	128.11
2	天缘华城	上海名华工程 建筑有限公司	8.96	整体开发	23.10	23.10
3	南大项目	上海名华工程 建筑有限公司	9.98	整体开发	24.96	24.96
4	上海康家村项目	上海名华工程 建筑有限公司	33.53	整体开发	64.42	64.42
5	浦东锦绣华城	上海名华工程 建筑有限公司	128.35	整体开发	238.69	238.69
6	武汉滨江天地	上海名华工程 建筑有限公司	21.59	整体开发	116.28	116.28
7	南京锦绣华城	上海名华工程 建筑有限公司	105.07	整体开发	171.65	171.65
8	泰州锦绣华城	上海名华工程 建筑有限公司	18.6	公开购买	39.98	39.98
9	大连锦绣华城	上海名华工程 建筑有限公司	75.71	整体开发	157.73	157.73
10	西安大华公园世 家	上海名华工程 建筑有限公司	41.01	整体开发	117.52	117.52
11	烟台上海滩花园	上海名华工程 建筑有限公司	44.62	整体开发	88.42	88.42
12	海南成燕项目	上海名华工程 建筑有限公司	29.7	股权收购	63.83	63.83

序号	项目名称	总包方	用地面积 (万平方米)	土地取得 方式	规划计容面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)
13	济南龙洞项目	上海名华工程 建筑有限公司	24.17	公开购买	35.48	35.48
14	墨尔本 GardenProject	HacerGroup	0.1	公开购买	0.62	1.41
15	墨尔本 King'sLeigh	Winslow	49.43	公开购买	22.54	22.54
16	悉尼 E-Park	TRN	88.7	公开购买	47.30	47.30

表 3-19: 截至 2017 年 6 月 30 日发行人在建在售房地产项目情况（续二）

单位：万元

序号	项目名称	项目 类别	开工时间	总投资金额	截至 2017 年 6 月 30 日累计投资金额
1	中环一号	住宅	2005 年 5 月	1,047,554.00	781,508.09
2	天缘华城	住宅	2011 年 1 月	272,061.00	161,717.60
3	南大项目	住宅	2014 年 7 月	314,756.00	84,557.70
4	上海康家村项目	住宅	2014 年 3 月	1,021,168.00	141,801.56
5	浦东锦绣华城	住宅	2001 年 12 月	1,853,142.00	1,162,717.22
6	武汉滨江天地	住宅	2012 年 11 月	763,472.00	442,216.53
7	南京锦绣华城	住宅	2005 年 4 月	625,982.00	593,426.82
8	泰州锦绣华城	住宅	2011 年 8 月	89,649.00	88,681.18
9	大连锦绣华城	住宅	2010 年 6 月	1,188,748.00	854,004.82
10	西安大华公园世家	住宅	2008 年 6 月	518,344.00	212,348.16
11	烟台上海滩花园	住宅	2007 年 7 月	351,568.00	310,017.99
12	海南成燕项目	住宅	2014 年 8 月	750,786.00	207,376.72
13	济南龙洞项目	住宅	2014 年 11 月	305,646.00	139,463.35
14	墨尔本 GardenProject	住宅	2015 年 12 月	22,000.00	9,683.77
15	墨尔本 King 'sLeigh	住宅	2015 年 7 月	50,000.00	13,090.00
16	悉尼 E-Park	住宅	2016 年 7 月	177,549.75	133,330.00

注：1、浦东锦绣华城项目位于上海浦东新区，总建筑面积 238.69 万平方米，规划综合容积率 1.01。大华集团以公园为核心作社区规划、将公园的场所精神与生态环境进行最大化的延伸和辐射，形成了“泛公园街区化住宅”的居住文化形态。

2、南京锦绣华城总建筑面积 171.65 万平方米，由法国阿尔泰克建筑与城市规划设计公司规划设计，呈现大型法式风情社区风格。设计理念尊重不同社会层次居民多元化的消费需求。

3、西安大华公园世家位于曲江新区东南部，毗邻杜陵万亩森林公园。规划总占地 1000 亩，总建筑面积约 110 万平方米。

4、大连大华锦绣华城位于红凌路庙岭路段，地处大连市高新技术产业园区，东临大连软件园成熟发展区，南接学府林立的大学城，规划用地面积约 90 万平方米，总建筑面积 150 万平方米。

5、烟台大华上海滩花园项目位于烟台市莱山区三滩区域，是莱山区的新居住中心，项

目总用地面积 41 万平方米，规划总建筑面积为 82 万平方米。

关于所开发房地产项目的去化，公司现阶段房地产库存压力尚在可控制范围内，在上海、南京、武汉等热门城市，正加快现有项目的开发进度，增加供给，在泰州、海口等城市，采取了积极的销售政策，加大库存去化，同时加强市场调研力度，优化产品结构，以适应市场需求的转变。

表 3-20: 截至 2017 年 6 月 30 日发行人所开发的房地产库存与销售情况

单位：万平方米

区域	2016 年全年 销售面积	2017 年 1-6 月 销售面积	剩余面积
上海	17.52	7.33	8.61
南京	11.18	1.02	5.30
大连	11.85	8.36	4.37
武汉	9.89	4.17	3.69
西安	9.21	8.31	5.17
烟台	4.43	3.05	1.20
海口	5.58	3.11	1.28
济南	2.37	1.03	2.49
合计	72.03	36.38	32.11

(6) 房地产开发业务去化情况

2016 年，我国房地产市场依然保持较快增长和较大需求，全年房屋新开工面积 166,928 万平方米，比上年增长 8.1%，其中住宅新开工面积增长 8.7%。商品房销售面积 157,349 万平方米，增长 22.5%，其中住宅销售面积增长 22.4%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%，其中住宅销售额增长 36.1%。然而，我国房地产行业经历了多年的高位运行，库存总量较大，仍面临供应过剩局面。截至 2016 年末，商品房待售面积 6.95 亿平方米，同比下降 3.2%。2017 年 1-6 月份，全国商品房销售面积 74,662 万平方米，同比增长 16.1%，；销售额 59,152 亿元，增长 21.5%，销售面积和销售额的增速较上年同期有所下滑。2017 年上半年，房地产市场去库存效果显著，6 月末，商品房待售面积 64,577 万平方米，同比减少 9.6%。其中，住宅待售面积减少 19.3%。

在房地产市场面临去化压力的同时，城市之间的运营分化也在不断加剧。其中一线城市由于存在市场需求的支撑，当地房地产市场的下行压力相对有限，总体楼市成交价格基本平稳，但随着 2016 年四季度一线城市政府对楼市调控的加码，2017 年上半年一线城市的成交量有所下滑。2017 年 6 月，一线城市商品住

宅成交面积为 215 万平方米，环比增加 1%，同比减少 39%。从环比数据来看，一线城市总体上比较平稳。但从同比数据来看，一线城市总体上呈现了降温态势。三、四线城市及部分二线城市由于人口导入能力不足，房产供给过剩，当地房地产市场面临较大的下行压力。2017 年上半年，二线代表城市商品住宅成交量合计 10,837 万平方米，同比减少 22%，三四线代表城市商品住宅成交量合计 4,373 万平方米，同比下降 9%。虽然市场热度较 2016 年有所下降，但二三四线多数城市在 2017 年上半年呈现了“量跌价升”的态势。

截至 2017 年 6 月末底，发行人现有开发待售房地产项目预计销售周期整体上好于项目所在区域之房地产库存一般平均去化周期，发行人商品房库存压力整体较小。发行人在上海、大连、武汉、西安、海口、济南等区域去化周期遥遥领先行业平均去化周期；南京市场需求强劲，大华集团积极增加供给，待售面积增加，去化周期较长。2016 年以来，公司在全国去库存的大环境下，抓住市场机会，采取积极的营销策略，在海口、西安、大连、烟台等库存较高的城市，加大去化力度，目前整体库存较 2016 年年初下降约 20%，另一方面加快项目开发节奏，增加供给；在库存量不足的城市，优化产品结构，加快项目开发，满足市场需求升级。

表 3-21: 截至 2017 年 6 月 30 日发行人待售房地产项目预计销售周期情况

单位：万平方米、月

区域	商品住宅库存面积	2017 年 1-6 月移动平均成交面积	库存平均预计销售周期	区域内一般平均去化周期
上海	3.32	13.67	3.99	5.68
南京	0.71	0.94	14.81	3.06
大连	3.36	14.65	2.33	22.80
武汉	0.08	6.14	0.16	1.75
西安	1.55	14.73	2.15	16.80
烟台	1.20	5.95	1.32	
海口	1.19	6.22	1.63	2.22
济南	1.64	2.06	5.25	11.88
合计	13.06	64.36		

注：“区域内一般平均去化周期”数据根据克尔瑞公开信息整理，烟台区域缺失。

库存平均去化周期=库存面积/最近三月移动平均成交面积。

以上面积仅指商品房相关面积。

武汉高于区域主要是由于武汉大华公园世家项目已去化完毕，新项目武汉滨江天地目前

存量的为政府团购房，与市场关系不大。

现阶段，发行人所开发待售（含完工待售和在建待售）房地产项目大部分分布在上海和大连等地区。发行人上海地区房地产开发项目多分布于城市中环地区，地理区位较为优越，整体去化情况较好。2017 年 1-6 月，发行人在上海地区累计销售商品房 7.33 万平方米，成交均价在 5.38 万元/平方米左右，所售商品房在地理区位优势使其销售均价明显高于同期市场成交价格。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人在上海地区剩余可销售商品房面积 3.32 万平方米，根据现有情况来看，发行人上海地区房地产存货去化水平相对较高，基本不存在去化压力。

发行人大连地区房地产开发项目主要为大华锦绣华城，位于大连市红凌路庙岭路段，地处大连市高新技术产业园区，东临大连软件园成熟发展区，南接学府林立的大学城，地理位置相对优越，项目规划用地面积约 90 万平方米，总建筑面积 150 万平方米，该项目于 2010 年以来分期开发，现已累计开发面积达 39.5 万平方米。大连锦绣华城项目整体销售情况较好，2017 年 1-6 月，发行人在大连地区累计销售商品房 8.36 万平方米，成交均价在 1.16 万元/平方米左右，明显高于地区市场同期一般成交价格。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人在大连地区剩余可销售商品房面积 3.36 万平方米。尽管大连地区房地产市场去化存在压力，但发行人该区域内商品房存货得益于区位和品质等方面优势的带动，整体销售情况较好，不存在较大去化压力。

整体来看，发行人现有待售房地产开发项目存货整体区域优势较为明显，对市场需求的迎合度较高，尽管部分二线城市商品房库存积压较多，去化压力较大，但发行人现阶段商品房存货整体库存压力尚在可控制范围内。特别是，其上海、南京、武汉等热门城市，正加快现有项目的开发进度，增加供给以满足市场需求。在大连、海口等城市，其采取了积极的销售政策，加大库存去化，同时加强市场调研力度，优化产品结构，以适应市场需求的转变。发行人房地产存货整体去化风险尚保持在可控范围。

尽管发行人在部分城市开发的商品房项目面临一定的去化压力，但是整体去化水平尚好，风险可控。同时，考虑到其“整体开发”方式下产品销售毛利率处于行业较高水平，利用价格杠杆去库存的空间较大，以及主要产品与市场需求的契合度较高，销售情况较好，个别小范围（占存货或收入比重较小的项目）的去库

存压力对整体产品存货的去化影响不大，进而对其经营及财务方面带来的负面影响较小，风险可控。

（7）房地产开发业务储备情况

发行人房地产业务坚持有计划有步骤的推进原则，在不断提高商品品质，积极开拓市场的同时，亦重视业务的持续、长久发展，其现有房地产开发用地储备充足，能够满足房地产业务发展的需求。发行人房地产开发用地储备均通过与当地土地储备管理部门签订土地使用权出让合同，以“出让”方式取得，且已足额缴纳相关土地出让金，除部分地块因拆迁或土地使用权属转移登记工作尚未完成等原因而暂未取得相应权属证明外，大部分储备土地均具备相应的“国有土地使用权”证明文件。近三年及一期，发行人摘得土地 10 幅，预计总规划面积 182.09 万平方米。按权益建筑面积及权益成本计算，发行人现有房地产开发用地储备平均取得成本约为 341 万元/亩，土地成本相对较低，主要用途为住宅用地。

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人房地产开发用地储备情况如下：

表 3-22：截至 2017 年 6 月 30 日发行人房地产开发用地储备情况

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	地块总面积	取得方式 (出让/划拨)	土地出让金额	已缴纳土地出让金情况
1	大场镇老镇项目	7.33	出让	0.22	0.22
2	上海南大 D2 项目	6.18	出让	5.15	5.15
3	上海南大 D3 项目	3.81	出让	3.18	3.18
4	鹅蛋浦项目	4.79	出让	6.66	6.66
5	上海锦绣华城	11.55	出让	0.67	0.67
6	武汉黄陂区黄店村桥咀村	11.82	出让	0.92	0.92
7	武汉青山区东兴洲村	7.60	出让	10.52	10.52
8	大连庙岭村	28.31	出让	14.90	14.90
9	海南成燕项目	26.45	出让	11.90	11.90
10	泰州锦绣华城	8.84	出让	1.27	1.27
11	烟台莱山区	6.43	出让	0.03	0.03
12	西安佳鑫项目	14.32	出让	1.88	1.88
13	西安华鑫项目	6.96	出让	2.19	2.19
14	济南龙洞	15.93	出让	6.57	6.57
15	西安华海项目	12.79	出让	4.30	4.30
16	南京 G36 项目	4.69	出让	6.06	6.06
	合计	177.81		76.42	76.42

注：截至 2017 年 6 月 30 日，发行人作为被引入合作方，开发改造 4 个上海市“城中村”项目，除庙行镇 S01 地块动迁房项目以外，发行人尚未支付购买上述项目所涉土地使用权之出让金，且未取得上述项目相关土地使用权之权属证明。根据上海市城乡建设和管理委员会、

上海市发展和改革委员会、上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局等十一部门于 2014 年 3 月 26 日联合发布的《关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见》（沪府〔2014〕24 号），大华集团通过与集体经济组织合资设立联合开发公司的形式参与“城中村”改造地块的土地平整及动、拆迁等前期开发业务，联合开发公司可在经营性土地形成“净地”后，以“定向挂牌”的形式获得相应地块的使用权与开发权，并在该地块之范围内开发房地产相关业务。因此上述“城中村”项目所涉土地使用权未在上表中列示。

发行人不断夯实房地产开发主业在业务经营中的地位，在确保较高的去化水平前提下，积极开发、储备新的商品房项目，以推动业务的持续增长。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人在建、拟建项目情况如下：

表 3-23：截至 2017 年 6 月 30 日公司在建、拟建项目情况

单位：亿元

项目名称	业态	总投资规模	拟投金额			开工时间	预售时间	已实现销售金额
			2017 年	2018 年	2019 年			
上海中环一号	住宅	104.76	8.95	4.65	3.76	2005 年 5 月	2007 年 4 月	156.50
上海大场老镇改造	综合	37.63	3.15	4.07	0.43	2013 年 10 月	2019 年 5 月	-
上海天缘华城	住宅	27.21	6.56	4.37	1.71	2011 年 1 月	2013 年 8 月	43.62
上海南大 D2、D3 项目	住宅	31.48	15.27	9.24	6.30	2017 年 5 月	（政府回购）	
上海康家村项目	住宅	102.12	64.27	66.26	16.64	2017 年 5 月	2018 年 9 月	-
浦东锦绣华城	住宅	185.31	10.77	10.67	6.96	2001 年 12 月	2006 年 2 月	270.57
武汉滨江天地	住宅	76.35	6.34	3.58	5.57	2012 年 11 月	2014 年 4 月	38.28
南京锦绣华城	住宅	62.60	5.93	1.28	0.79	2005 年 4 月	2006 年 8 月	87.45
南京沿江 G36 项目	住宅	27.76	2.34	3.95	4.10	2017 年 4 月	2017 年 9 月	
泰州锦绣华城	住宅	8.96	0.37	0.29	0.27	2011 年 8 月	2013 年 6 月	6.35
大连锦绣华城	住宅	118.87	6.63	4.86	4.18	2010 年 6 月	2010 年 10 月	76.54
西安大华公园世家	住宅	51.83	4.78	2.72	4.49	2008 年 6 月	2008 年 11 月	40.87
烟台上海滩花园	住宅	35.16	2.14	1.79	1.61	2007 年 7 月	2008 年 5 月	21.51
海南成燕项目	住宅	75.08	3.15	3.33	3.45	2014 年 8 月	2014 年 10 月	11.68
济南龙洞项目	住宅	30.56	3.20	2.26	2.68	2014 年 11 月	2015 年 7 月	10.36

项目名称	业态	总投资规模	拟投金额			开工时间	预售时间	已实现销售金额
			2017 年	2018 年	2019 年			
墨尔本 Garden 项目	住宅	2.20	0.87	0.36	-	2015 年 12 月	2015 年 10 月	2.91
墨尔本 King'sLeigh	住宅	5.00	1.25	0.60	1.00	2015 年 7 月	2015 年 3 月	3.96
悉尼西南 E-Park 项目	住宅	17.75	5.52	6.34	-	2016 年 7 月	2016 年 3 月	5.51
在建项目合计		1,000.64	151.50	130.61	63.94			776.11
西安华鑫项目	住宅	13.17	1.51	2.43	3.45	2017 年 7 月	2017 年 12 月	
西安华海项目	住宅	18.00	-	-	1.46	2018 年 4 月	2018 年 1 月	
武汉赵庄项目	住宅	10.50	0.52	1.15	0.90	2018 年 9 月	2019 年 6 月	
上海联东村项目	住宅	78.41	44.24	18.04	7.26	2017 年 7 月	2018 年 8 月	
上海场中村项目	住宅	58.55	13.43	15.40	9.91	2017 年 6 月	2018 年 10 月	
上海顾村项目	住宅	217.64	68.41	25.55	57.46	2018 年 4 月	2019 年 4 月	
上海鹅蛋浦项目	住宅	14.71	7.91	3.31	2.66	2017 年 12 月	（政府回购）	
墨尔本 HawthornEast 项目	住宅	9.34	2.29	2.29	3.30	2018 年 1 月	2017 年 12 月	
墨尔本 Plumpton 项目	住宅	8.43	0.33	1.05	3.77	2018 年 7 月	2016 年 3 月	
悉尼 MenangleRoad 项目	住宅	11.48	0.20	1.95	2.05	2018 年 7 月	2017 年 9 月	
悉尼 Waterloo 项目	住宅	15.49	0.54	6.20	5.48	2018 年 2 月	2017 年 10 月	
悉尼西南 M-Park 项目	住宅	32.09	0.14	7.16	12.59	2018 年 6 月	2018 年 12 月	
拟建项目合计		487.81	139.52	84.53	110.29			

表 3-24: 截至 2017 年 6 月 30 日发行人拟建房地产项目情况

序号	开发主体	地点	项目名称	完工进度	土地取得方式
1	大华集团西安华鑫置业有限公司	西安	西安华鑫项目	拟建	公开购买
2	西安华海置业有限公司	西安	西安华海项目	拟建	公开购买
3	上海睿华房地产开发有限公司	上海	上海联东村项目	拟建	整体开发
4	上海华桐房地产开发有限公司	上海	上海场中村项目	拟建	整体开发
5	上海宝秀房地产开发有限公司	上海	上海鹅蛋浦项目	拟建	整体开发
6	上海顾华房地产开发有限公司	上海	上海顾村项目	拟建	整体开发
7	湖北赵庄房地产开发有限公司	武汉	武汉赵庄项目	拟建	股权收购
8	WerribeeProjectPtyLtd	墨尔本	墨尔本 HawthornEast 项目	拟建	公开购买
9	DahuaAustralaNumber3PtyLtd	墨尔本	墨尔本 Plumpton 项目	拟建	公开购买
10	DahuaGroupWaterlooProjectPtyLtd	悉尼	悉尼 Waterloo 项目	拟建	公开购买
11	DahuaGroupSydneyProject3PtyLtd	悉尼	悉尼 MenangleRoad 项目	拟建	公开购买
12	DahuaGroupSydneyProject2PtyLtd	悉尼	悉尼西南 MPack 项目	拟建	公开购买

2、非房地产开发业务

（1）建筑工程安装劳务

公司建筑工程安装劳务的主要经营实体为下属上海名华工程建筑有限公司，其具有房屋建筑工程施工总承包壹级、电梯安装工程二级、金属门窗工程二级、市政公用工程二级施工资质。

截至 2016 年 12 月 31 日，上海名华工程建筑有限公司资产总额 231,579.22 万元，负债总额 199,655.09 万元，所有者权益 31,924.13 万元，2016 年度实现营业收入 200,181.42 万元，利润总额 12,609.85 万元，经营活动现金流量净额 3,106.72 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，上海名华工程建筑有限公司资产总额 171,853.41 万元，负债总额 130,756.51 万元，所有者权益 41,096.90 万元，2017 年 1-6 月实现

营业收入 127,039.15 万元，利润总额 12,247.95 万元，经营活动现金流量净额 23,391.71 万元。

上海名华工程建筑有限公司公司建筑工程安装劳务的主要客户为大华集团（合并口径，下同），主要承接其开发的房地产项目之建筑与安装工程，同时承接部分大华集团以外的建筑、安装业务。上海名华工程建筑有限公司公司坚持为大华集团服务的原则，其业务收入在区域分布方面与大华集团房地产开发项目一致，是大华集团高品质商品房开发的重要参与方。2014 年至 2017 年 6 月 30 日，上海名华工程建筑有限公司大华集团以外的建筑安装工程业务情况如下：

表 3-25：近三年及一期发行人建筑工程安装劳务对集团外实现收入情况

单位：万元

承建项目名称	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
锦秋路商品房项目二标	9,724.40	8,003.00	5,091.00	1,284.47
鞍子山代建项目	7,289.58	2,489.76	2,756.41	856.33
虎城购物中心三期	1,544.03	471.29	0.00	0.00
淀山湖大道相关道路新建	1,771.22	0.00	0.00	0.00
新中中学	9.29	0.00	0.00	0.00
大华二村 301、455、837、285、475、405、345、693、781、869、960、510 弄维修改造	100.00	215.00	0.00	0.00
大华二村沿街商铺污水整治（二期）工程	56.00	35.64	0.00	0.00
邯郸路 173 号 8 号楼装饰	41.37	4.90	0.00	0.00
其他	788.83	1,612.42	4,042.60	2,197.86
总计	21,324.72	12,832.01	11,890.01	4,338.65

（2）物业租赁

公司租赁业务的主要经营实体为下属永隆公司。发行人物业租赁业务主要以其自持物业为基础，通过永隆公司统一进行对外宣传、招商和租赁活动。在确定意向租户之后，即签订租赁协议将发行人自持物业租赁给目标客户使用，物业租赁的租赁期一般为三年，公司收取租金以实现目标收益。根据租赁客户、租赁位置不同等因素，公司物业租金的收取方式分为固定租金、业绩抽成及以上两种方式综合确定等三类模式，其物业租赁业务多按月或者按年度结算租金。

截至 2016 年 12 月 31 日，永隆公司资产总额 90,516.40 万元，负债总额 72,666.68 万元，所有者权益 17,849.72 万元，2016 年度实现营业收入 19,649.68 万元，利润总额 7,033.10 万元，经营活动现金流量净额 7,232.53 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，永隆公司资产总额 88,977.48 万元，负债总额 67,329.69 万元，所有者权益 21,647.79 万元，2017 年 1-6 月实现营业收入 9,976.64 万元，利润总额 5,064.09 万元，经营活动现金流量净额 4,208.91 万元。

表 3-26：截至 2017 年 6 月 30 日发行人物业租赁业务基本情况

单位：%、万平方米

序号	出租对象名称	发行人持股比例	物业类型	可租赁面积	地点	是否为自有房产
1	大场镇老镇项目	99.81	商业	3.16	上海市场中路、界华路	是
2	华商时代项目	99.81	商业	3.32	上海市七莘路 3599 弄	是
3	上海锦绣华城	99.81	商业	24.61	上海市成山路、北艾路、高科西路	是
4	中环一号项目	99.81	商业	1.14	上海市真北路、真大路	是
5	梧桐城邦项目	99.81	商业	1.13	上海市真华路、华和路	是
6	大华新村社区商业	99.81	商业	5.78	上海市华灵路	是
7	宝山朗香花园社区商业	99.81	商业	1.73	上海市祁真路、华秋路	是
8	南京锦绣华城社区商业	57.00	商业	2.97	南京市柳洲路	是
9	马鞍山国际广场	60.00	商业	3.50	马鞍山市湖南西路	是
10	其他项目	99.81	商业	13.35	-	是
	合计			60.70		

现阶段，发行人物业租赁业务主要集中于上海地区，出租标的均为商业类自有房产。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人主要物业租赁项目中，“大场镇老镇”、“锦绣华城”以及“华商时代”等项目的年均出租率均保持在 90%以上；“中环一号”自 2014 年起，出租率持续维持在 95%以上。近三年，由于发行人自持物业所处地理位置相对优越，商业聚集培育情况较好，其物业租赁业务的年均租金整体保持上涨态势。在出租率高企和年均租金上涨的推动下，发行人物业租赁业务整体收入亦呈快速增长之势，2016 年物业租赁收入为 31,269.69 万元，较 2015 年增长了 47.71%，2017 年 1-6 月，物业租赁收入为 20,858.01 万元。

表 3-27：近三年及一期发行人物业租赁业务经营情况

单位：%、元/平方米/天

序号	出租对象名称	出租率				租金			
		2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 6 月 30 日	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 6 月 30 日
1	大场镇老镇	94.24	94.24	100.00	100.00	0.82	1.04	1.71	1.24
2	华商时代	75.15	77.65	96.60	97.14	3.01	3.62	4.86	4.63
3	上海锦绣华城	98.32	94.71	71.68	94.15	2.74	2.22	3.33	3.77
4	中环一号	96.95	97.32	96.60	99.69	1.64	1.98	2.95	3.18
5	梧桐城邦	98.60	93.30	73.00	76.91	1.92	1.93	2.25	3.30
6	大华新村社区商业	96.46	96.16	97.98	98.04	1.40	1.95	2.10	2.49
7	宝山朗香花园社区商业	-	57.63	99.27	99.62	-	3.20-	3.52	4.11
8	南京锦绣华城社区商业	100.00	100.00	100.00	100.00	0.70	0.75	0.77	0.74
9	马鞍山国际广场	91.57	91.57	96.14	92.31	1.55	1.55	1.60	1.62
10	其他项目	92.44	95.48	82.46	82.10	2.47	1.37	1.17	1.19

表 3-28：近三年及一期发行人物业租赁业务收入明细

单位：万元、%

出租项目	2017 年 1-6 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海项目	18,012.23	86.36	26,246.66	83.94	13,224.67	62.47	11,181.43	71.00
南京项目	672.84	3.23	977.43	3.13	1,311.81	6.20	1,121.94	7.00
马鞍山项目	854.14	4.10	1,405.25	4.49	570.71	2.70	-	-
武汉项目	877.59	4.21	2,059.86	6.59	1,978.06	9.34	1,616.52	10.00
大连项目	205.84	0.99	484.36	1.55	1,637.04	7.73	838.91	5.00
西安项目	92.52	0.44	96.13	0.31	1,594.40	7.53	739.91	5.00
烟台项目	-	-	-	-	392.07	1.85	277.93	2.00
泰州项目	-	-	-	-	188.46	0.89	-	-
海口项目	142.86	0.68	-	-	273.05	1.29	-	-
合计	20,858.01	100.00	31,269.69	100.00	21,170.27	100.00	15,776.64	100.00

表 3-29：近三年及一期发行人物业租赁业务收入明细（按业态划分）

单位：万元、%

商业/办公	2014 年		2015 年		2016 年		2017 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业	15,776.63	100.00	21,170.26	100.00	31,269.69	100.00	20,858.01	100.00

（3）物业管理

发行人物业管理业务的主要运营实体是下属大华物业。大华物业成立于 2000 年 8 月，注册资本 500.00 万元，主要从事物业管理业务，是全国壹级资质物业服务企业，截至 2017 年 6 月 30 日，公司管理物业面积共 1,075 万平方米，其按照有关部门批准的标准收取物业管理费。

截至 2016 年 12 月 31 日，大华物业资产总额 7,208.11 万元，负债总额 6,383.29 万元，所有者权益 824.83 万元。2016 年全年，大华物业实现营业收入 11,930.00 万元，利润总额-273.55 万元，经营活动现金流量净额-8.39 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，大华物业资产总额 7,567.94 万元，负债总额 7,173.57 万元，所有者权益 394.36 万元。2017 年 1-6 月，大华物业实现营业收入 6,612.54 万元，利润总额-410.32 万元，经营活动现金流量净额 257.97 万元。

表 3-30：近三年及一期发行人物业管理业务收入明细（按项目划分）

单位：万元、%

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
物业管理	16,507.29	25,219.85	27,499.94	12,661.06

八、发行人业务发展战略及目标

未来 2-3 年，发行人以“提高去化，做大规模”为经营导向，通过加快周转带

动销售规模和利润总额双增长。以此经营导向下，在进一步提升经营能力的基础上，通过高效投资、缩短开发周期、提高成本控制能力及强化资源去化率等途径，确保战略目标实现。

未来三年力保上海本地市场，继续深耕人口净流入的二线城市，年均实现新开工面积 80 万平方米，年均竣工面积 80 万平方米，年签约面积超 80 万平方米，年销售金额超 150 亿元。

发行人战略目标具体分解为以下几个方面：

1、营销工作

未来一段时间，“去库存”仍将是发行人营销工作的主基调，其工作重点是在去存量，进一步创新营销方式和拓宽营销渠道。在对传统的营销渠道总结、优化的基础上，逐步尝试新兴的互联网营销通道等各种营销方式。同时，加大推广朗香花园场地营销方式⁴的力度，抓住客群特征，明确需求的中心，有针对性地进行营销，并要营造核实的商业氛围，圈住追求特定品质的刚需客群。对于预售条件相对较低的外省市项目，或者是上海的一些别墅等高价值项目，重点要展示样板区建出的效果，通过场地营销来推动项目的销售工作。

2、投融资工作

在投融资工作方面，发行人以国家政策为导向，未来将继续积极参与城中村改造、旧区改造等政府主导项目的开发建设，在相关优惠政策的扶持下大力推进业务的稳步增长。同时，投资项目要与融资紧密结合，充分利用财务杠杆，进一步拓展项目投融资的利润空间。

未来，在现有海外市场试水经验的总结基础上，发行人境外投资规模将继续适度扩大，在追求经济效益的同时，进一步打通业务国际通道。同时，加强与银行合作，利用好自贸区注册公司可以直接兑换外币汇往境外投资的便利性。

3、设计工作

在未来业务的发展中，发行人将进一步加强设计同前期准备工作的联动机制，

⁴朗香花园场地营销方式是指公司在“朗香花园”住宅商品房销售时，邀请购房者到楼盘开发现场参观小区环境、楼盘布局及户型等，在购房者对标的房产有了现场感之后，再行商议房屋购买事宜，其优点在于能够推动购房者在身临其境的居住环境下做出购买决定。

项目公司总建筑师将适度介入到前期工作中，以对项目有更加深刻的理解与掌控。在标准化工作方面，要坚持实用性原则，利用产品标准化、系列化的拓展方式，不仅可以加快项目开发进程和效率，还将对成本控制产生较大的帮助。

4、成本工作

进一步加强集团范围内的成本管控意识，继续推广项目建造环节的合约规划试行，抓住每一份合约签订的环节，做到标准明确，内容完整，条款清晰，金额准确唯一。同时，要将单个合约放在整个目标成本中审视其合理性，不使合约规划同目标成本脱节，在合同履行过程中严格执行合同的约定，杜绝随意变更合同和超付现象，将成本控制落到实处。

未来，发行人将继续全面推行对所有供应商的市场化招投标，材料采购和专业工程在集团规定范围内全部实行招投标，同时，提升主体工程招标覆盖面，新开工项目的主体工程招投标覆盖面达到 80%以上。

5、工程工作

发行人将全面提升各项目公司的工程管理水平，一方面，要加强相关工程条线人员的业务培训，进一步在工程系统内加强制度和标准的宣贯和培训工作，切实把制度和标准落实到基层；另一方面，要进一步激发工程条线相关人员的主观积极性，在总结经验的基础上，形成常态机制，促进全集团工程管理水平有效提升。同时，继续对各施工单位实施分级管理，进一步完善和提高对施工单位技术服务水平的分级考评标准，建立起更为科学的评价标准体系，并强调考评的客观和公平。

九、发行人未来投资规划

未来一段时间，中国仍将处于新型城镇化建设期，对旧区改造、新农村开发仍具有极大的需求。公司在建及未来拟建的旧区改造及新农村开发项目主要包括上海市宝山区大场镇场中村，上海市宝山区大场镇联东村、葑村村、丰收村、丰明村，上海市宝山区庙行镇康家村及上海市宝山区顾村镇顾村老集镇等地区 4 个“城中村”项目及南京市东门项目和定西河旧城改造项目等。拟建、在建的旧区改造及新农村开发项目的房地产开发用地储备面积 121 万平方米，投资总额 456 亿

元，可建建筑面积 195 万平方米⁵，待开发项目储备充沛。在巩固传统住宅地产业务的基础上，公司将持续关注商业地产板块的发展，加强对商业体系的标准化建设和强化上海市外的商业地产市场参与度。

同时，为降低区域性房地产政策收紧对公司经营能力的负面影响，公司自 2014 年起，逐步试水海外房地产市场，2015 年 10 月，公司通过市场化投标方式，取得澳大利亚墨尔本以及悉尼地区部分土地的优先购买权。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人已投入人民币 31.76 亿元，上述投资部分尚未办理投资标的的权属证明。公司未来将依托上述海外开发项目积累的经验，进行长期且适度的扩张，逐步打开国际市场。

表 3-31：发行人未来拟建住宅类项目投资计划

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别
1	大华集团西安华鑫置业有限公司	西安	西安华鑫项目	住宅
2	西安华海置业有限公司	西安	西安华海项目	住宅
3	上海睿华房地产开发有限公司	上海	上海联东村项目	住宅
4	上海华桐房地产开发有限公司	上海	上海场中村项目	住宅
5	上海宝秀房地产开发有限公司	上海	上海鹅蛋浦项目	住宅
6	上海顾华房地产开发有限公司	上海	上海顾村项目	住宅
7	湖北赵庄房地产开发有限公司	武汉	武汉赵庄项目	住宅
8	Werribee Project Pty Ltd	墨尔本	墨尔本 Hawthorn East 项目	住宅公寓
9	Dahua Australla Number 3 Pty Ltd	墨尔本	墨尔本 Plumpton 项目	住宅分地
10	Dahua Group Waterloo Project Pty Ltd	悉尼	悉尼 Waterloo 项目	住宅公寓
11	Dahua Group Sydney Project 3 Pty Ltd	悉尼	悉尼 Menangle Road 项目	住宅分地
12	Dahua Group Sydney Project 2 Pty Ltd	悉尼	悉尼西南 M Pack 项目	住宅分地

表 3-32：发行人未来拟建住宅类项目投资计划（续一）

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	计划开工时间	计划竣工时间	用地面积	规划计容面积	计划总投资
1	西安华鑫项目	2017 年 7 月	2020 年 12 月	6.69	30.71	13.17
2	西安华海项目	2018 年 4 月	2022 年 12 月	12.78	52.22	18.00
3	武汉赵庄项目	2018 年 9 月	2018 年 12 月	11.82	25.27	10.50
4	上海联东村项目	2017 年 7 月	2022 年 12 月	20.10	35.42	78.41

⁵ 由于整体开发项目的规划指标尚需经相关部门批准，因此所列的开发用地面积、建筑面积后期可能存在调整

5	上海场中村项目	2017 年 6 月	2020 年 12 月	29.06	24.99	58.55
6	上海顾村项目	2018 年 4 月	2026 年 3 月	38.56	70.00	217.64
7	上海鹅蛋浦项目	2017 年 12 月	2020 年 9 月	4.79	12.47	14.71
8	墨尔本 Hawthorn East 项目	2018 年 1 月	2020 年 5 月	1.03	2.00	9.34
9	墨尔本 Plumpton 项目	2018 年 7 月	2023 年 2 月	62.17	42.10	8.43
10	悉尼 Menangle Road 项目	2018 年 7 月	2021 年 11 月	134	90.2	11.48
11	悉尼 Waterloo 项目	2018 年 2 月	2020 年 2 月	2.07	4.12	15.49
12	悉尼西南 M Park 项目	2018 年 6 月	2023 年 8 月	364	108	32.09
	拟建项目合计	-	-	687.07	407.30	487.81

十、发行人所在行业状况

（一）房地产行业发展现状

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。

2008 年，受美国金融海啸影响，全球经济进入衰退，中国经济增长速度也明显放缓。房地产行业作为宏观经济的晴雨表，自 2007 年四季度开始量价齐跌，进入深度调整阶段。2008 年全国房地产成交量急剧萎缩，据国家统计局数据显示，2008 年全国商品房销售面积同比下降 19.70%，销售额同比下降 19.50%。得益于金融危机以后政府推进的信贷宽松政策刺激了房地产业的复苏，自 2009 年以来，国内宏观经济稳步复苏，为房地产行业繁荣和房价上涨奠定了基础，出现价量齐升的局面。2010 年度，全国商品房销售面积为 104,765 万平方米，同比增长 10.56%，商品房销售额累计为 52,721 亿元，同比增加 18.86%。2011 年度，全国商品房销售面积为 19,366.75 万平方米，同比增长 4.39%，商品房销售额累计为 58,589 亿元，同比增加 11.13%。2012 年度，全国商品房销售面积为 111,303

万平方米,同比增长 1.77%,商品房销售额累计为 64,456 亿元,同比增加 10.01%。2013 年度,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 81,428 亿元,同比增加 26.33%。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,国内宏观经济增速放缓,居民购房观望情绪上升,房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年,商品房销售面积 120,649 万平方米,同比下降 7.6%,商品房销售额 76,292 亿元,下降 6.3%。

2015 年,全国房地产市场仍处于去库存时期,市场区域分化明显,企业盈利下降,行业转型趋众,市场回暖受政策宽松影响,政策效应有减弱态势。2015 年全年商品房屋销售面积为 128,495 万平方米,同比增加 6.5%。年底新建商品住房价格环比累计上涨的城市数量为 21 个,价格环比累计稳中下降的城市数量为 49 个。

2016 年,政策宽松趋稳,推动成交高位运行,全国商品房销售面积创历史销售新高,但进入三季度后,政策强调分类调控,局部城市政策开始收紧,市场景气度逐步下滑,销售同比增速连续两个月出现收窄,房价增速出现放缓迹象。2016 年,商品房销售面积 157,349 万平方米,同比增长 22.5%,其中,住宅销售面积增长 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%。

2017 年上半年,受制于 2016 年下半年开始的新一轮房地产市场政策调控,市场降温明显。2017 年 1-6 月份,商品房销售面积 74,662 万平方米,同比增长 16.1%,增速放缓。其中,住宅销售面积增长 13.5%,办公楼销售面积增长 38.8%,商业营业用房销售面积增长 32.5%。商品房销售额 59,152 亿元,增长 21.5%。

1、房地产行业宏观调控政策的调整

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范;国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定;商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级

发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2006-2007 年我国住宅需求旺盛，房价持续上涨，2006 年中央采取了紧缩的财政政策，2007 年实施了从紧的货币政策。在抑制二套房贷政策出台后，全国旺盛的住房消费于 2007 年第四季度得到抑制，销售量开始大幅萎缩。随着楼市由热转冷，2008 年下半年，政府改变调控政策，向房地产行业连续施以援手，从中央到地方，与房地产有关的政策陆续出台，一向紧收的房地产政策逐步放松。一系列政策的密集出台意味着对于房地产行业从紧的调控政策基调已经扭转，政府试图通过减税、降低利率等方式刺激合理住房需求，扩大内需。这一系列的救市措施对 2009 年上半年楼市回暖起到了至关重要的作用。

随着我国经济回暖，2009 年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，土地市场地王频现，市场供求失衡等问题也充分的暴露出来。为保障房地产市场长远健康发展，2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

2010 年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策，对于房地产行业带来较大影响。

2011 年 7 月 12 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自 3 月 31 日起执行，公布了按个人转让住房所得的 20%增收所得税等严厉措施。

2013 年 10 月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市

场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。

2013 年 12 月，召开的政治局经济工作以及住房城乡建设工作会议均提出“做好住房保障工作”是未来的一项重要任务，要加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。数据显示，2013 年全国计划新开工城镇保障性安居工程 630 万套，基本建成 470 万套。根据住房城乡建设部提供的数据，2014 年城镇保障性安居工程新开工 740 万套，基本建成 511 万套，超额完成既定任务。

2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定。

2015 年 3 月，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例下调为不低于 40%，以有效支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。政策力度超过市场预期，自此，2015 年的楼市宽松政策已经开启。

2015 年 8 月 31 日住建部、财政部、中国人民银行联合发布通知，下调住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例，通知称，为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。楼市宽松化政策进一步升级，购房热情有所回暖。

2015 年 9 月 30 日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2015 年 11 月 10 日，习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议时强调，要化解房地产库存，促进房地产业持续健康发展。11 日，李克强主持召开国务院常务会议，提出以加快户籍制度改革带动住房消费。中财办主任刘鹤在浙江

调研期间发表讲话时指出，化解房地产库存，促进房地产业持续发展。

2015 年 11 月 20 日，国务院法制办公室公布《住房公积金管理条例（修订送审稿）》向社会公开征求意见，距上一次（2002 年）相隔 13 年。其中放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围，新提出装修、租金、物业费均可提取自己和配偶的公积金，并指出可以将住房公积金用于购买地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。

2016 年元旦，“二孩”政策正式实施，家庭对改善性住房的需求更为强烈，三居、四居的购房者比例明显增加。部分家长提前出手抢购具有优质教育资源的学区房，从而推高此类学区房价格。

2016 年 3 月 24 日，财政部公布营改增细则，明确自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开“营改增”，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。上述政策适用于北京、上海、广州和深圳之外的地区。

2016 年 4 月 15 日，住建部发布新政决定阶段性降低企业社保缴费费率和住房公积金缴存比例，为市场主体减负、增加职工现金收入。其主要内容包括：1、凡住房公积金缴存比例高于 12% 的，一律予以规范调整，不得超过 12%。2、阶段性适当降低住房公积金缴存比例政策，从 2016 年 5 月 1 日起实施，暂按两年执行。3、生产经营困难企业除可以降低缴存比例外，还可以申请暂缓缴存住房公积金。

2016 年 6 月 3 日下午，国务院办公厅通过“中国政府网”发布了《关于加快培育和发展的住房租赁市场的若干意见》。《意见》指出，实行购租并举，培育和发展的住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。发展住房租赁企业，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房按规定改建为租赁住房。

2016 年 10 月 14 日，住房城乡建设部为了规范市场，发布《规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序通知》，明确要各地对捂盘惜售、恶意炒作、虚假宣传等 9 种不正当经营行为严厉查处。住房城乡建设部要求各地要根据有关法律法规和规章，对这些违法违规行为进行严厉查处。还要求各地要高度重视，落实整顿规范房地产市场秩序工作。另要加快建设房地产行业信用体系，建立守信联合激励和失信联合惩戒制度，及时公布违法失信企业名单；对查处的严重违法违规典型案例，要及时予以曝光。

2016 年 11 月 27 日，国务院办公厅通过“中国政府网”发布了《关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》，提出研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排，推动形成全社会对公民财产长久受保护的良好和稳定预期。

2017 年 4 月 1 日，住房城乡建设部、国土资源部联合发布《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》。《通知》指出对消化周期在 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 年 5 月 20 日，住建部发布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》，对当前租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。这是国家对租赁市场的管理首次上升到国务院条例高度，也是房地产调控长效机制的一部分。该政策有利于培育长期稳定的住房租赁和销售市场，待条例正式发布后还需各地出台执行细则。

表 3-33：2014 年以来中国房地产行业主要政策情况

时间	事件	影响和意义
供给端		
2014.3.5	人大政府工作报告。完善住房保障机制，提出“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求。”	2014 年新开工保障房 700 万套以上，以保障房托底中低收入住房需求，以商品房满足中高收入住房需求。
2014.3.4	国务院常务会议。由国开行成立专门机构发行住宅金融专项债券，重点支持棚改及城市基础设施等工程建设。	通过创新政策性住房投融资工具为保障房建设提供稳定支持。
2014.3	上市房企股权再融资开闸。中茵股份、天保基建非公开发行 A 股股票申请获得证监会审核通过。	未来更多上市房企或通过增发等形式获取无息权益资本。

2014.9	上市房企在银行间债券市场发行中期票据开闸。募集资金须用于符合国家政策支持的商品房或保障房项目、补充流动资金、偿还银行贷款，不能用于支付土地款等用途。	拓宽融资渠道、降低融资成本，是供给端资金面支持的重要补充。
2016.6.3	国务院办公厅通过“中国政府网”发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。	实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，有利于深化住房制度改革，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径，有利于健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展，同时，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房按规定改建为租赁住房。
2017.4.1	住房和城乡建设部、国土资源部联合发布《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》	《通知》指出对消化周期在 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。
需求端		
2014.6-2014.10	放松或取消限购，并配合以购房落户、提高公积金贷款额度等措施。46 个城市中，仅北上广深和三亚未放松限购。	短期行政干预措施逐渐退出，是楼市需求端市场化方向调整的表现。
2014.9.30	中国人民银行及银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。调整二、三套房“限贷”，鼓励 MBS 等方式支持首套及改善型住房贷款。	调整“限贷”为“限购”放宽在需求端核心资金层面的重要放松，MBS 等为需求端资金来源层面补充支持。
2014.11.21	下调一年期贷款、存款基准利率分别为 5.6% 和 2.75%。将存款利率浮动区间上限调整为 1.2 倍，其他各档次贷款和存款基准利率相应调整。	短期将提振房地产市场，房企将不会盲目扩大投资并以去化策略为主，长期对市场的刺激效应或弱于过去。
2015.3.30	财政部出台政策，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。	购房相关营业税的减免能够进一步推动居住性房产的合理流通；同时，在一定程度上也能够刺激居民改善型住房需求的增长。
2015.8.31	住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合通知。9 月 1 日起，拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，	对于二三线城市来说，二套房公积金贷款首付比例下调，将使此类城市改善型购房需求得以积极释放。

	最低首付款比例由 30% 降低至 20%。	
2015.9.10	在不实施“限购”措施的城市,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付款比例调整为不低于 25%。	非限购城市首套房首付款比例下调,一方面满足了住房刚需,支持房地产业健康可持续发展;另一方面通过稳定房地产投资,进而为稳增长提供可靠支撑。
2015.11.10	习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议时强调,要化解房地产库存,促进房地产业持续健康发展。李克强主持召开国务院常务会议,提出以加快户籍制度改革带动住房消费。	在楼市去库存上,国家可能会有更多新政,如政府购买、租赁空置商品房,作为廉租房、安居房;再如,会有新的降首付、利率打折政策。
2015.11.20	放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围,新提出装修、租金、物业费均可提取自己和配偶的公积金,并指出可以将住房公积金用于购买地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。	而公积金提取放宽后,便可以提取自己的公积金用来缴纳装修费用,利好中低收入家庭为主,今后使用公积金将更加灵活。此外,《条例》的出台实施还将带动一些房地产上下游行业的活跃。
2016.1.1	“二胎”政策正式实施	家庭对改善性住房的需求更为强烈,三居、四居的购房者比例明显增加。部分家长提前出手抢购具有优质教育资源的学区房,从而推高此类学区房价格。
2016.3.24	明确自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开“营改增”,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,由缴纳营业税改为缴纳增值税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的,按照 5% 的征收率全额缴纳增值税;个人将购买 2 年以上(含 2 年)的住房对外销售的,免征增值税。上述政策适用于北京、上海、广州和深圳之外的地区。	有助于进一步提高行业的分工与专业化,极大程度上避免了重复征税,减轻通胀压力,促进总体物价水平的降低,有利于减轻消费者的负担。
2016.4.15	住建部发布新政决定阶段性降低企业社保缴费费率和住房公积金缴存比例,其主要内容包含:1、凡住房公积金缴存比例高于 12% 的,一律予以规范调整,不得超过 12%。2、阶段性适当降低住房公积金缴存比例政策,从 2016 年 5 月 1 日起实施,暂按两年执行。3、生产经营困难企业除可以降低缴存比例外,还可以申请暂缓缴存住房公积金。	为市场主体减负、增加职工现金收入。

2017.5.20	住建部发布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》	对当前租赁和销售市场不规范行为提出了明确要求及惩处办法。这是国家对租赁市场的管理首次上升到国务院条例高度，也是房地产调控长效机制的一部分。该政策有利于培育长期稳定的住房租赁和销售市场。
其他		
2014.7.30	国务院常务会议讨论《不动产登记暂行条例（征求意见稿）》，并与同年 8 月 15 日向社会公开征求意见。	房地产长效调控的基础，特别是为下一步房产税落地做基础。
2014.7.3	财政部部长楼继伟提出财税制度改革时间表。2014-2015 年是税制改革的关键时期，将重点锁定房产税等六大税种。	房产税立法加速。

2、房地产开发投资情况

根据国家统计局数据，2009 年，全国完成房地产开发投资 36,241 亿元，同比增长 16.15%，同比增速较 2008 年下滑 4.80 个百分点。其中，商品住宅完成投资 25,613 亿元，增长 14.14%，占房地产开发投资的比重为 70.67%。这主要是因为 2009 年房地产行业以去库存化为主，上半年尤其是前 4 个月投资增长极为缓慢；下半年才开始补库存化，投资增长虽然有所恢复，但仍然难改全年大势。2009 年，全国房地产开发企业完成土地购置面积 31,909 万平方米，同比下降 18.92%，充分显示了 2009 年总体上的去库存化特征。虽然 2009 年“地王”频出，但是主要集中在一线及部分重点城市，从全国来看土地购置仍然大幅下滑。2009 年全年房屋新开工面积 11.64 亿平方米，同比增长 13.52%，远远超过 2008 年 2.30% 的涨幅，但仍低于 2007 年 19.40% 的涨幅。

历经 2010-2011 年房地产开发投资规模及新开工面积增速的缓慢下滑，2012 年全年国内房地产开发投资为 7.18 万亿元，同比增长 16.19%；全国房屋新开工面积 17.7 亿平方米，同比下降 7.3%，房屋新开工面积处于底部逐渐确立的过程。

2013 年全年房地产开发投资 8.6 万亿元，同比增长 19.79%。2013 年全年全国房屋新开工面积 20.1 亿平方米，同比增加 13.46%，较 2012 年有大幅增长。

2014 年，全国房地产开发投资 9.5 万亿元，同比增长 10.47%。2014 年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，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%）。其中，住宅投资 6.5 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。房屋新开工面积 15.4 亿平方米，下降 14.0%。

2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，同比名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%

2017 年上半年，全国房地产开发投资 50610 亿元，同比名义增长 8.5%，其中，住宅投资 34318 亿元，增长 10.2%，增速提高 0.2 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.8%。

3、房屋销售情况

2009 年以来，全国房屋销售稳步回升，主要城市商品房销售套数和销售面积同比大幅上涨，房价上涨趋势重新确立，投资性需求再度入场，成交量维持高位。根据国家统计局数据，2009 年，全国商品房销售面积 94,755 万平方米，同比增长 43.63%，这一增幅远高于 2008 年同比减少 19.70%和 2007 年同比增加 23.20%的幅度。其中，商品住宅销售面积增长 45.39%；办公楼销售面积增长 33.48%；商业营业用房销售面积增长 26.68%。2009 年，商品房销售额 44,355 亿元，比上年增长 76.94%。其中，商品住宅销售额增长 81.32%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 69.47%和 57.51%。2010 年度，全国商品房销售面积为 10.48 亿平方米，同比增长 10.56%，商品房销售额累计为 5.3 万亿元，同比增加 18.86%。2012 年度，全国商品房销售面积为 11.13 亿平方米，同比增长 1.77%。商品房销售额累计为 6.4 万亿元，同比增长 10.0%，国内商品房销售与开工开始出现年度负增长。2013 年度，全国商品房销售面积为 13.06 亿平方米，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%。当年，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 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

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 128,495 万平方米，比上年增长 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%。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 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%，其中，住宅销售面积增长 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 年上半年，商品房销售面积 74,662 万平方米，同比增长 16.1%，其中，住宅销售面积增长 13.5%，办公楼销售面积增长 38.8%，商业营业用房销售面积增长 32.5%。商品房销售额 59,152 亿元，增长 21.5%，增速提高 2.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 17.9%，办公楼销售额增长 38.9%，商业营业用房销售额增长 41.7%。

（二）房地产行业竞争格局

现阶段，中国房地产行业的集中度不高，呈现区域差异性较大的竞争格局。由于房地产行业规模大、行业利润率较高，很多企业、个人通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产行业，行业处在不断的整合过程中，行业集中度逐渐提升。

具体来看，中国房地产行业当前的竞争情况主要表现在以下几个方面：

1、房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

2、房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区

房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

3、房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

4、房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

（三）房地产行业发展前景

房地产行业在中国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。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 2008 年，中国城市化率由 20% 迅速跃升至 45.70%；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。截至 2014 年年底，我国的城镇化率是 55%，离达到 70% 基本完成城镇化的任务还有很大的差距。截至 2015 年年底，我国的城镇化率是 56.1%，离达到 70% 基本完成城镇化的任务还有很大的差距，直到 2030 年，我国都将处在城镇化快速推进阶段，房地产行业会有较好的发展前景。在金融服务经济实体的大环境下，市场供需关系将更趋良性，房地产行业融资环境宽松可期。

2014-2016 年，随着房地产市场从低潮期转向过热态势，国家限购政策和信贷政策也从宽松刺激走向严厉调控。2016 年全国房地产政策前松后紧的政策走势明显。前半年在经济下行压力和库存水平高企的背景下，房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降首付频繁上演。在降库存系列政策的刺激下，部分热点城市出现楼市过热现象。从四季度开始，房地产政策逐步收紧，限购、限贷、限地，热点城市不断出台新政以控制房价、地价过快上涨。

2016 年《政府工作报告》中明确提出“完善住房保障体系，完善支持居民住

房合理消费的税收、信贷政策，住房刚性需求和改善性需求，以及“因城施策”去库存”。长期来看，房地产调控思路的变化将对房地产市场走势及增长格局产生重要影响，具体体现在以下几方面：

一是增长速度由过去十五年间的“超高速增长”转变为“中高速增长”。随着经济增速的放缓、人口老龄化的到来以及供求矛盾的逐渐缓和，房地产市场发展的动能因素正在减弱，但城镇化及居民收入增长等基本需求因素依然起着重要作用，滋生房地产泡沫的制度因素还未得到根除，两方面共同作用将使房地产市场保持中高速增长态势。

二是房价将由此前的“单边上扬”转变为“双向波动”。市场化调控本身就意味着价格的双向变化。过去十五年间，由于住房需求的加速启动、投机需求的大量累积以及大量“政策套利”行为，房地产市场呈现一路单边上扬态势（除个别年份外），未来随着供需矛盾的缓解，土地财政问题的解决，投机需求进一步膨胀的可能性减小，部分地区房地产价格下行压力明显加大。

三是不同区域的房地产市场将由此前的“同涨同跌”转变为“差异化增长”。差异化调控思路的新变化，意味着不同区域的房地产市场更多由城镇化模式、产业化速度、人口分布、供需结构决定，而不是仅由信贷条件等因素决定，差异化增长将成为常态。此外，我国房地产市场的基本格局已由过去十五年间的“总量不足”变成了“结构性失衡”（保障性住房不足和极少数人过度占有房地产资源），全国房价“同涨同跌”的基本环境因素已发生变化。

四是供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长。随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

五是行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大。随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公

平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

十一、发行人主营业务行业地位及竞争优势

发行人在房地产开发行业有着近二十余年的专业积淀，逐步在品牌、成本、管理、业务协同及客户资源等方面积累了独特的行业地位和竞争优势。

1、品牌优势

大华集团从 2004 年以来，多次荣膺“中国企业 500 强”、“2016 中国民营企业服务业 100 强”⁶、“上海企业 100 强”⁷、“2017 中国房地产开发企业 100 强”⁸、“2017 中国房地产开发企业发展潜力 10 强”⁹等行业殊荣。在主要基地上海市，其已开发建设商品房 600 多万平方米，以大华社区、大华锦绣华城、大华新界为主的三大板块占地总量近 10 平方公里，成为上海内中环区域重要的商品房供应基地，大华集团多次摘得上海市商品房住宅销售面积、销售金额“双冠王”。同时，其亦积极拓展上海地区以外的全国市场，已先后在大连、西安、武汉、南京等主要二线城市布局房地产业务，以优质的居住品质和较高的性价比赢得了客户的广泛认可，“大华集团”及其下属主要品牌价值不断获得提升。

2、地区优势

大华集团房地产业务的发源地和主要发展地区上海是中国重要的经济和贸易中心，城市现代化水平高，高速发展的地方经济为房地产开发业务提供了较强的购买力支撑。近年来，发行人业务以上海为中心，辐射长三角地区、并向南京、大连、烟台、济南、海南等东部沿海经济较为发达的其他地区扩散，同时亦在武

⁶ 2016 年 8 月 25 日，全国工商联在北京发布了“2016 中国民营企业 500 强榜单”。大华集团位列 2016 中国民营企业 500 强第 384 位、2016 中国民营企业服务业 100 强第 97 位。

⁷ 2016 年 8 月 25 日，上海市企业联合会、上海市企业家协会和上海市经济团体联合会主办召开了 2016 上海百强企业发布会。大华集团名列 2016 上海企业 100 强第 49 名、上海民营企业 100 强第 11 名、上海服务业企业 50 强第 27 名、上海民营服务业企业 50 强第 7 名。

⁸ 2017 年 3 月 22 日，中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合发布了 2017 中国房地产开发企业 500 强，大华集团位列榜单第 71 位。

⁹ 2017 年 3 月 22 日，中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合发布了 2017 中国房地产开发企业发展潜力排行榜，大华集团位列榜单 10 强第 5 位。

汉、西安等中西部地区核心城市加大业务渗透，业务拓展的地区优势显著。

3、成本优势

发行人房地产开发业务采用整体开发模式，将地块前期的土地整理与后续开发有机结合起来，在降低房地产开发全产业链各环节间成本的同时，亦增加了土地竞标几率，有效控制了拿地成本。同时，发行人近年来积极参与上海、武汉、南京等地方政府“城中村”改造工程，通过承担改造地块的土地平整及动、拆迁等前期土地开发业务工作，获得目标地块使用权的优先受让权，且城中村改造政策要求其自有资金只需要满足项目总投资的 20%，其余 80%的投资开发资金可以以优惠利率贷款取得，相较于采用常规“招、拍、挂”的方式竞购土地使用权，其节约了大量的资金成本和竞标成本，由此进一步凸显其在房地产开发业务中的成本优势。

4、业务协同优势

发行人的主要业务为房产开发，同时兼具建筑安装工程劳务、物业租赁及物业管理等业务。在保持主业中心地位的基础上，发挥好建筑安装工程劳务服务房地产开发业务的作用，并以物业租赁与物业管理作为商业地产开发的延伸，利用其在业务上下游环节较强的渗透能力，充分发挥专业性、规模性特点，对业务信息、产品与服务、客户资源和业务机会进行整合，体现了发行人较强的业务协同优势。

5、产品优势

发行人通过一系列大型居住社区的开发，对自身产品进行不断地升级换代，满足了不同阶层的客户需求。从最早以满足动迁户为主的动迁配套房开发，发展到商品房开发，再到以开发高品质国际化居住社区为主的产品开发理念，倡导提供高水平生活住宅体验，通过完善的社区配套公园、商业中心、中小学等硬件基础设施，以及提供高质量的物业服务等配套软件服务，不断提高客户选择的性价比与满意度，形成了城市街区、城市公园、城市度假、城市别墅、城市商业、城市办公酒店等 6 大产品线，能够满足住户的不同档次居住需求，在行业内拥有较强的产品比较优势。

十二、发行人违法违规情况

经上海市君悦律师事务所律师核查，发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

十三、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经上海市君悦律师事务所律师查询国土资源部网站，报告期内，发行人及下属公司列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本期债券募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经上海市君悦律师事务所律师核查，报告期内，发行人及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25% 以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经上海市君悦律师事务所律师查询国土资源部网站，报告期内，发行人及下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本期债券募集说明书签署日，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经上海市君悦律师事务所律师核查，发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到住建部门行政处罚的情况。

（四）结论意见

综上所述，发行人及下属公司报告期内列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截

至本期债券募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况；发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

第四节 财务会计信息

本节的财务数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果及现金流量。投资者如需了解公司的详细财务信息，请参阅公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度经审计的财务报告及 2017 年上半年未经审计的会计报表，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。公司提请投资者注意，本节的数据、分析与讨论应结合公司经审计的财务报告，以及本期债券募集说明书揭示的其他信息一并阅读。

以下财务分析与说明基于公司最近三年经审计的财务报告和最近一期未经审计的会计报表，且以合并报表口径披露。

一、会计报表编制基准及注册会计师意见

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2013 年度、2014 年度财务报告进行连续审计，并出具中兴财光华审会字（2015）第 07792 号标准无保留意见的审计报告；对本公司 2015 年度财务报告进行审计，并出具中兴财光华审会字（2016）第 304217 号标准无保留意见的审计报告；对本公司 2016 年度财务报告进行审计，并出具中兴财光华审会字（2017）第 304157 号标准无保留意见的审计报告。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）认为：大华（集团）有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大华（集团）有限公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、发行人近三年及一期合并及母公司财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

详见本期债券的募集说明书

（二）最近三年及一期母公司财务报表

详见本期债券的募集说明书

三、公司关于合并财务报表范围主要变化的说明

(二) 公司 2014 年合并范围的变更情况

2014 年合并范围新增子公司 9 家，新增子公司情况如下表所示：

表 4-1：2014 年公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	类型
1	大华永隆（海南）酒店管理有限公司	控股子公司
2	大华集团南京置业有限公司	全资子公司
3	大华集团南京浦口置业有限公司	全资子公司
4	大华集团西安华鑫置业有限公司	全资子公司
5	西安华海置业有限公司	全资子公司
6	大华集团香港投资有限公司	全资子公司
7	大华集团大连华锦置业有限公司	全资子公司
8	大连华旅投资发展有限公司	控股子公司
9	上海宝山大华女子篮球俱乐部有限公司	全资子公司

(三) 公司 2015 年合并范围的变更情况

2015 年合并范围新增子公司 24 家，新增子公司情况如下表所示：

表 4-2：2015 年公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	类型
1	上海睿华房地产开发有限公司	控股子公司
2	上海华行房地产开发有限公司	控股子公司
3	上海华桐房地产开发有限公司	控股子公司
4	大华集团上海投资有限公司	全资子公司
5	武汉大华华锦房地产有限公司	全资子公司
6	Dahua Group Waterloo Project Pty Ltd	控股子公司
7	Dahua Group(Aust)Pty Ltd	控股子公司
8	Dahua Group Australia Investment Pty Ltd	控股子公司
9	Dahua Group Sydney Project 1 Pty Ltd	控股子公司
10	Dahua Group Sydney Project 2 Pty Ltd	控股子公司
11	Dahua Group Sydney Project 3 Pty Ltd	控股子公司
12	Dahua Dacland Fund Pty Ltd	控股子公司
13	Werribee Project Pty Ltd	控股子公司
14	Werribee Project No.2 Pty Ltd	控股子公司
15	Cranbourne Project Pty Ltd	控股子公司
16	DDCW Services Pty Ltd	控股子公司
17	Dahua Group Melbourne Investment Pty Ltd	控股子公司
18	Dahua United South Yarra Garden Unit Trust	控股子公司
19	Dahua Australla Number 1 Pty Ltd	控股子公司
20	Dahua Australla Number 2 Pty Ltd	控股子公司
21	Dahua Australla Number 3 Pty Ltd	控股子公司
22	Dahua Hawthorn Development Pty Ltd	控股子公司
23	DAHUA DACLAND PLUMPTON Pty Ltd	全资子公司

24	南京大华泰新投资发展有限公司	全资子公司
----	----------------	-------

2015 年合并范围减少子公司 1 家，减少子公司情况如下表所示：

表 4-3：2015 年公司不再纳入合并范围的主体

公司全称	类型	不纳入合并范围原因
大连仕海房地产开发有限公司	控股子公司	股权转让

（四）公司 2016 年合并范围的变更情况

2016 年合并范围新增子公司 5 家，新增子公司情况如下表所示：

表 4-4：2016 年公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	新增方式
1	上海顾华房地产开发有限公司	新设
2	Dahua Dacland Fund No. 2 Pty Ltd	新设
3	Dahua Group Sydney Project 4 Pty Ltd	新设
4	Dahua Melbourne Number 5 Pty Ltd	新设
5	Dahua Melbourne Number 7 Pty Ltd	新设

2016 年合并范围减少子公司 1 家，减少子公司情况如下表所示：

表 4-5：2016 年公司不再纳入合并范围的主体

序号	公司全称	减少方式
1	上海业业置业有限公司	注销

（五）公司 2017 年上半年合并范围的变更情况

2017 年上半年合并范围新增子公司 3 家，新增子公司情况如下表所示：

表 4-6：2017 年上半年公司新纳入合并范围的主体

序号	公司全称	新增方式
1	Dahua Melbourne Number 6 Pty Ltd	新设
2	Dahua Group Point Cook Development Pty Ltd	新设
3	Dahua Group Melbourne Management Pty Ltd	新设

2017 年上半年合并范围减少子公司 2 家，减少子公司情况如下表所示：

表 4-7：2017 年上半年公司不再纳入合并范围的主体

序号	公司全称	减少方式
1	上海隆鑫房地产开发有限公司	注销
2	烟台宝华房地产开发有限公司	注销

四、最近三年及一期主要财务指标

（一）公司最近三年及一期主要财务指标

表 4-8：公司最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率	2.02	1.93	1.81	1.90

速动比率	0.74	0.69	0.68	0.69
资产负债率	68.73%	65.34%	66.79%	67.97%
财务指标	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
息税折旧摊销前利润 EBITDA（万元）	-	496,622.37	495,657.34	312,518.52
利息保障倍数	-	7.49	5.65	3.10
主营业务利润率	48.28%	49.29%	56.04%	49.24%
总资产报酬率	-	9.76%	10.66%	7.56%
净资产收益率	-	21.11%	23.10%	14.42%
存货周转率（次/年）	-	0.28	0.24	0.22
净资产周转率（次/年）	-	0.91	0.90	0.81
总资产周转率（次/年）	-	0.31	0.29	0.26

注：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债合计/资产总计

4、息税折旧摊销前利润 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

5、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）

6、主营业务利润率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%

7、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总计平均余额×100%

8、净资产收益率=归属于母公司股东的净利润/归属于母公司所有者权益合计平均余额×100%

9、存货周转率=营业成本/存货平均余额

10、净资产周转率=营业收入/股东权益合计平均余额

11、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

（二）公司最近三年及一期非经常性损益表

表 4-9：公司最近三年及一期未经审计非经常性损益表

单位：万元

项目	2017 年上半年	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产收购与处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	8.91	98.21	388.15	1,193.24

项目	2017 年上半年	2016 年度	2015 年度	2014 年度
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收支净额	13,071.25	20,259.51	8,148.71	3,475.23
减：所得税影响数	2,616.03	4,770.78	2,193.18	1,035.86
扣除所得税影响后非经常性损益合计	10,464.13	15,586.94	6,343.68	3,632.62
归属于母公司股东权益影响数			-	-
归属于母公司股东净利润	10,830.21	14,496.77	5,486.38	3,402.86
占归属于母公司股东净利润的比例	18.17%	4.89%	1.99%	2.37%

五、管理层讨论与分析

公司董事会成员和管理层结合公司最近三年的财务报表，从合并财务报表口径对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

（一）合并财务报表口径下的财务分析

1、资产结构分析

（1）资产总体情况

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的流动资产分别为 3,710,178.75 万元、4,122,037.79 万元、4,361,757.69 万元及 5,042,562.66 万元；非流动资产分别为 457,924.18 万元、572,326.36 万元、614,955.60 万元及 607,977.84 万元；资产总额分别为 4,168,102.93 万元、4,694,364.15 万元、4,976,713.29 万元及 5,650,540.50 万元。

报告期内，公司资产规模保持稳步上升态势，且流动资产占比远高于非流动资产。截至报告期内各期末，流动资产占总资产的比例分别为 89.01%、87.81%、87.64%和 89.24%，其中存货占流动资产比例分别为 63.49%、62.19%、64.35%和 63.44%，呈现波动态势，但在报告期内占比始终保持较高，是公司主要的资产组成部分。

（2）流动资产结构及变动分析

公司的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。近三年及一期，上述资产总计分别为 3,706,764.59 万元、4,120,823.63 万元、4,361,757.65 万元及 5,042,562.66 万元，占公司总资产的比例

为 88.93%、87.78%、87.64%和 89.24%，是公司资产规模变动的主要因素。

①货币资金：

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的货币资金分别 390,514.77 万元、352,378.78 万元、427,726.14 万元和 580,240.56 万元，规模呈增长态势，2014 年—2016 年复合增长率为 4.66%。报告期内货币资金占当期总资产的比例分别为 9.37%、7.51%、8.59%和 10.27%。2016 年末货币资金较 2015 年末增长 21.38%，主要是银行存款的大幅增加所致。公司货币资金余额充足，主要来源于房地产项目销售和通过银行贷款等间接融资方式取得的现金。公司的货币资金由现金、银行存款和其他货币资金构成，其中银行存款是公司货币资金组成的最主要部分，其他货币资金则主要为定期存款，截至 2017 年 6 月 30 日止，公司受限货币资金为农民工保证金及保函保证金，共计 19,359.07 万元（银行存款 18,984.07 万元、其他货币资金 375.00 万元），不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

②应收账款

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、和 2017 年 6 月 30 日，公司的应收账款分别为 46,446.39 万元、29,313.08 万元、67,524.32 万元及 25,237.10 万元，占总资产比例为 1.11%、0.62%、1.36%和 0.45%，2014 年—2016 年复合增长率为 20.57%，2016 年末较 2015 年年末增加 130.36%，主要系公司保障房建设应收房款增加所致。2017 年 6 月末较 2016 年末减少 62.63%，主要系收到政府支付的保障房建设房款。截止 2017 年 6 月 30 日，公司应收账款余额前五名合计规模 21,266.98 万元，占公司应收账款总额的 79.88%。

③预付账款

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、和 2017 年 6 月 30 日，公司的预付账款分别为 234,284.58 万元、241,258.68 万元、211,393.29 万元和 216,280.65 万元，占总资产比例为 5.62%、5.14%、4.25%和 3.83%，2014 年—2016 年复合增长率为-5.01%，2016 年末较 2015 年年末减少 12.38%，公司预付账款主要为公司城中村项目的前期改造费用。根据《上海市人民政府批转市

建设管理委等十一部门<关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见>的通知》（沪府[2014]24 号文）内容，城中村改造地块由农村集体经济组织开发建设，或引入合作单位开发建设的，经营性土地形成“净地”后，可采取定向挂牌方式出让。公司在取得与当地政府签订的土地转让框架协议后，将前期改造地块中涉及的土地平整费用、拆迁住户拆迁补偿款等计入预付账款科目。待完成初期整体发展工作，公司取得相关土地权属证明后，转入存货科目。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司与大连市甘井子区财政局存在预付账款的往来款 68,615.90 万元，主要系支付大连市甘井子区收储补偿金所致。根据大连市土地储备中心与甘井子区人民政府的委托收储补偿协议，按照协议约定的交付条件，区人民政府向储备中心交付收储宗地，宗地出让后储备中心支付收储补偿金 11 亿元。根据区人民政府出具的甘政便字（2015）113 号文批复，由鞍子山村民委员会和大连华鞍投资发展有限公司进行拆迁整理等工作。

④其他应收款

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的其他应收款分别为 485,454.36 万元、522,492.39 万元、422,153.33 万元和 377,903.57 万元，分别占总资产比例为 11.65%、11.13%、8.48% 和 6.69%，2014 年—2016 年复合增长率为-6.75%。公司其他应收款主要为公司取得与当地政府签订的土地转让框架协议前，与当地土地储备中心、集体土地管理部门的资金往来，用于支付整体开发的前期费用，且上述款项尚未与公司主营业务产生直接关联的债权债务关系。2016 年末较 2015 年年末减少-19.20%，主要系公司南京改造项目投资方案的改变，收回拆出资金，其他应收款大幅减少所致。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司其他应收款项下存在 2 笔非经营性资金拆借事项，主要系大华香港投资有限公司于 2015-2017 年向百润国际集团有限公司、合益企业有限公司提供非经营性临时借款，涉及金额规模分别为 39,765.73 万元和 26,574.00 万元，分别占其他应收款规模 10.3%和 6.88%。同时，根据《大华（集团）有限公司组织权责手册》，如发生上述非经营性外来占款或资金拆借事项，需经公司财务管理中心初审、主管财务审计的副总裁复审、执行副总裁复核，最终由公司总裁终审。债券存续期间内，若发行人存在非经营性往来占款或资金拆

借事项，将通过发行人半年度财务报告、年度审计报告对相关信息进行披露。

⑤存货

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的存货分别为 2,355,741.82 万元、2,563,594.67 万元、2,806,794.65 万元和 3,198,847.02 万元，占当期资产比例分别达到 56.52%、54.61%、56.40%和 56.61%，是公司资产构成的主要部分，符合公司主营业务的构成情况。报告期内存货规模相对平稳，2014 年—2016 年复合增长率为 9.15%，2016 年末较 2015 年增长 9.49%，反映公司发展相对稳健，未受报告期内房地产市场情况及房地产政策显著影响。公司存货主要由开发成本构成，报告期内开发成本占存货的比例分别为 82.57%、87.60%、87.95%和 91.36%。开发成本主要包括房地产开发业务涉及的土地开发成本、前期工程费、建安工程费、基础设施费、公建配套费和开发间接成本，其中土地开发成本在报告内始终是开发成本的主要组成部分，各期占比分别为 55.92%、61.31%、70.48%和 69.42%。

报告期内公司未对存货做跌价准备，主要系公司采取整体开发的经营模式，获取土地成本相对较低，公司存货销售价格毛利率空间较为充分，存货跌价风险较低所致。

⑥其他流动资产

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的其他流动资产分别为 194,322.67 万元、411,786.03 万元、426,165.92 万元和 644,053.77 万元，占当期资产比例分别达到 4.66%、8.77%、8.56%和 11.40%。报告期内，公司其他流动资产规模及占比均处于上行态势，2014 年—2016 年复合增长率为 48.09%，增幅显著，主要系公司在取得上一年度的经营成果后，在未展开相关投资及经营活动前，将部分资金用于购买无固定期限、可即时赎回的保本型理财产品所致，2016 年末较 2015 年年末增加 3.49%，主要系预缴税费增加所致。报告期内，公司其他流动资产中理财产品占比分别达到 76.16%、87.49%、84.87%和 85.20%。

(3) 非流动资产结构及变动分析

公司的非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产和递延所得税

资产。近三年及一期，上述资产总计为 411,824.22 万元、516,693.01 万元、559,413.36 万元和 554,065.06 万元，占公司总资产的比例为 9.88%、11.01%、11.24%和 9.81%，报告期内上述非流动资产规模及占比相对平稳。

① 可供出售金融资产

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的可供出售金融资产分别为 79,435.01 万元、78,731.77 万元、77,381.77 万元和 77,276.03 万元，占总资产的比例为 1.91%、1.68%、1.55%和 1.37%。在报告期内，公司可供出售金融资产规模及占总资产比例整体平稳，且全部由可供出售权益工具构成，主要包括上海凯峰房地产开发有限公司、上海华运房地产开发有限公司等公司股权。

② 投资性房地产

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的投资性房地产分别为 292,109.88 万元、329,079.95 万元、373,937.24 万元和 362,383.55 万元，分别占总资产的 7.01%、7.01%、7.51%和 6.41%，作为公司非流动资产的主要部分，公司的投资性房地产主要为用于商业出租或酒店经营的房屋及建筑物，公司商业业态收入主要来源于物业租赁收入。

报告期内，公司投资性房地产规模始终保持稳定上升，截至 2017 年 6 月 30 日，公司实现商业管理面积为 60.7 万平方米，经营商业物业主要包括上海浦东锦绣嘉年华、上海闵行七宝华商时代、上海宝山大场嘉年华和马鞍山国际广场一期。

③ 递延所得税资产

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的递延所得税资产分别为 40,279.34 万元、108,881.29 万元、108,094.35 万元和 114,405.48 万元，占总资产的 0.97%、2.32%、2.17%和 2.02%。2015 年，公司递延所得税资产大幅上升，系可弥补亏损导致的递延所得税资产比年初数增加 1,898.03 万元、预收账款预计利润产生的递延所得税资产比年初数增加 58,732.67 万元所致。2016 年末较 2015 年末基本持平。

2、负债结构分析

（1）负债总体情况

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的流动负债分别为 1,956,434.45 万元、2,282,060.01 万元、2,264,890.92 万元及 2,493,476.29 万元；非流动负债分别为 876,550.63 万元、853,161.12 万元、986,768.90 万元及 1,389,962.25 万元；负债总额分别为 2,832,985.08 万元、3,135,221.13 万元、3,251,659.81 万元及 3,883,438.53 万元；公司负债规模始终保持稳定的增长态势，主要系公司经营业务范围及规模扩大，公司通过银行贷款等方式筹集资金，满足自身业务发展所致。

报告期内，公司流动负债规模远高于非流动负债规模，流动负债和非流动负债占负债总额比例保持稳定。截至报告期内各期末，流动负债占总负债的比例分别为 69.06%、72.79%、69.65%及 64.21%。

（2）流动负债结构及变动分析

公司的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、应付股利、其他应付款和一年内到期的非流动负债。近三年及一期，上述负债总计为 1,881,432.30 万元、2,116,900.95 万元、2,153,412.26 万元和 2,464,300.83 万元，占公司总负债的比例为 66.41%、67.52%、66.21%和 63.46%，是公司负债的重要组成部分。

①短期借款

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的短期借款账面余额分别为 25,000.00 万元、1,621.45 万元、8,851.14 万元和 2,839.40 万元，分别占负债总额的 0.88%、0.05%、0.27%和 0.07%。截至 2017 年 6 月 30 日，公司短期借款全部由抵押借款组成，主要以公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）、投资性房地产提供抵押。

公司短期借款规模较小，主要系公司采取整体开发房地产项目，并针对成批旧改、新农村开发进行市政建设，公建配套，以及区域商业的开发，具有经营周期、资金回流周期较长的特点，对短期资金使用需求较低所致。

②应付账款

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017

年 6 月 30 日，公司的应付账款余额分别为 335,681.48 万元、302,573.81 万元、367,537.86 万元和 312,212.34 万元，分别占负债总额的 11.85%、9.65%、11.3%和 8.04%，2014 年—2016 年复合增长率为 4.64%，2016 年末较 2015 年年末增加 21.47%，主要系预提成本增加所致。公司应付账款主要为土地款、工程款、商品采购款和预提成本等构成，截至 2017 年 6 月 30 日止，公司无账龄超过 1 年的重要应付账款。

③预收款项

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的预收款项分别为 1,079,886.05 万元、1,228,600.84 万元、1,156,124.06 万元和 1,508,970.65 万元，2014 年—2016 年复合增长率为 3.47%，呈现稳步上升态势。公司预收账款主要由房地产销售款为主，占报告期内预收账款总额的 99.24%、99.25%和 99.38%，其变化情况是影响公司预收账款波动的主要原因，公司采取期房销售的销售模式，在出售房屋未达到交付条件前，客户购房款计入预收款项科目。公司房地产销售预收款和公司主营业务收入增长趋势一致。

④应付股利

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的应付股利分别为 13,684.66 万元、121,431.66 万元、46,216.20 万元和 30,216.20 万元。2015 年公司的应付股利大幅跳升，主要系应支付上海申新（集团）集团有限公司的股利大幅提升。

⑤其他应付款

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的其他应付款分别为 173,593.07 万元、166,844.13 万元、391,640.44 万元和 427,652.24 万元，2016 年增幅明显，主要系往来款大幅增加所致。其他应付款主要由往来款、应付代垫款、保证金及押金等构成。2016 年往来款主要为公司与上海凯峰房地产开发有限公司、上海申新商业经营管理有限公司等企业合作开发项目而产生的临时借款，往来款主要是合作开发项目之合作方所投入的款项，保证金及押金为收到的施工项目保证金。其他部分则主要为公司收

到的由原土地地方支付用于购买动迁用房的意向款等。

⑥一年内到期的非流动负债

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债分别为 253,587.04 万元、295,829.06 万元、183,042.56 万元和 182,410.00 万元，主要由一年内到期的抵押借款和信用借款构成。

（3）非流动负债结构及变动分析

公司的非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款构成，近三年及一期，上述负债合计规模为 873,886.03 万元、851,587.93 万元、985,230.80 万元和 1,388,468.67 万元，占公司负债总规模的比例为 30.85%、27.16%、30.30%和 35.75%，其变化的主要原因为公司长期借款规模的波动。产生上述变化的主要原因是公司为匹配房地产业务经营周期，调整长期借款规模所致。

① 长期借款

在报告期内，公司长期借款规模分别为 873,878.16 万元、849,587.93 万元、702,074.06 万元和 1,139,871.08 万元，占公司总负债的比例为 30.85%、27.10%、21.59%和 29.35%，2014 年—2016 年复合增长率为-10.37%，2016 年末较 2015 年年末减少-17.36%。公司长期借款是非流动负债的主要组成部分，并是公司负债结构变化的主要因素。公司长期借款由抵押借款和信用借款构成，其中抵押借款主要是以公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）、投资性房地产作为抵押物的项目贷款。截至 2017 年 6 月 30 日，共有账面价值 517,920.57 万元存货用作抵押借款，占存货余额 16.19%。共有账面价值 7,609.23 万元投资性房地产用作抵押借款，占投资性房地产余额的 2.10%。

②应付债券

在报告期内，公司应付债券规模分别为 0.00 万元、0.00 万元、248,435.20 万元和 248,597.59 万元，占公司总负债的比例为 0.00%、0.00%、7.64%和 6.40%。

③长期应付款

在报告期内，公司长期应付款规模分别为 7.87 万元、2,000.00 万元、34,721.54

万元和 0.00 元，占公司总负债的比例为微小（低于 0.00%）、0.06%、1.07% 和 0.00%。报告期内，长期应付款均为公司股东单位借款。公司股东向大华集团提供长期借款，主要系公司股东在自有资金充沛的前提下，向大华集团提供低于银行贷款利率的资金，推动公司业务的发展。

3、现金流量分析

（1）经营活动产生的现金流量

经营活动方面，报告期内公司经营活动产生的现金流量净额分别为 137,970.46 万元、239,048.43 万元、285,226.60 万元和 -31,351.75 万元。2017 年上半年经营活动产生的现金净流量为负数主要是由于一季度向供应商支付工程款、材料款及二季度支付汇算清缴税费所致。

报告期内，公司经营活动现金流入呈现较为稳定的态势，分别为 1,156,685.58 万元、1,533,645.54 万元、1,714,115.87 万元和 904,944.33 万元。其中销售商品、提供劳务收到的现金为主要的经营活动现金流流入来源，分别为 1,090,596.81 万元、1,402,688.93 万元、1,372,543.30 万元和 790,073.42 万元。

报告期内，公司经营活动现金流出分别为 1,018,715.13 万元、1,294,597.11 万元、1,428,889.27 万元和 936,296.08 万元。其中购买商品、接受劳务支付的现金为主要的经营活动现金流流出来源，分别为 629,765.95 万元、777,040.61 万元、903,087.56 万元和 649,939.18 万元。

（2）投资活动产生的现金流量

投资活动方面，报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额规模呈波动状态，分别为 -199,874.49 万元、-2,479.21 万元、24,026.69 万元和 8,523.31 万元。

报告期内，公司投资活动现金流入分别为 4,909.26 万元、6,908.54 万元、26,408.93 万元和 8,998.78 万元。

最近三年及一期，公司投资活动现金流出分别为 204,783.75 万元、9,387.75 万元、2,382.23 万元和 475.48 万元。公司投资活动现金流出在 2014 年显著波动，主要系公司该年支付其他与投资活动有关的现金 179,460 万元。该项支出主要系武汉青山区、南京浦口区投资参与 2 项城中村改造项目而支付的土地整理资金所

致，由于上述项目尚未与当地相关政府部门签订土地定向挂牌转让协议，因此计入投资活动产生的现金流出项下。2015 年，公司没有支付其他与投资活动有关的现金，因此，投资活动现金流回归正常水平。

（3）筹资活动产生的现金流

筹资活动方面，2014 年—2017 年上半年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 183,506.08 万元、-101,329.36 万元、-219,574.39 万元和 357,430.98 万元。

报告期内，公司筹资活动现金流入分别为 682,951.51 万元、400,673.70 万元、817,252.96 万元和 681,016.32 万元。其中 2014 年，公司筹资活动现金流入显著高于其他年份，主要系公司为匹配房地产业务经营周期，扩大经营业务规模，增加长期借款所致。

报告期内，公司筹资活动现金流出分别为 499,445.44 万元、502,003.06 万元、1,036,827.36 万元和 323,585.34 万元，公司主要筹资活动现金流出为偿还债务支付的现金。

报告期内，公司现金流量表期末现金及现金等价物余额较资产负债表货币资金存在余额不一致，主要系公司将无固定期限、可即时赎回的保本型理财产品纳入资产负债表其他流动资产项下；上述理财产品则计入现金流量表中的现金等价物所致。

4、偿债能力分析

表 4-10：公司最近三年及一期主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	5,042,562.66	4,361,757.69	4,122,037.79	3,710,178.75
资产总计	5,650,540.50	4,976,713.29	4,694,364.15	4,168,102.93
流动负债合计	2,493,476.29	2,264,890.92	2,282,060.01	1,956,434.45
预收账款	1,508,970.65	1,156,124.06	1,228,600.84	1,079,886.05
负债合计	3,883,438.53	3,251,659.81	3,135,221.13	2,832,985.08
股东权益合计	1,767,101.96	1,725,053.48	1,559,143.02	1,335,117.85
流动比率	2.02	1.93	1.81	1.90
速动比率	0.74	0.69	0.68	0.69
息税折旧摊销前利润 EBITDA	-	496,622.37	495,657.34	312,518.52

利息保障倍数	-	7.49	5.65	3.10
资产负债率	68.73%	65.34%	66.79%	67.97%
资产负债率（剔除预收账款）	57.33%	54.85%	55.01%	56.77%

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、息税折旧摊销前利润 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
- 4、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）
- 5、资产负债率=负债合计/资产总计
- 6、资产负债率（剔除预收账款）=（负债合计-预收账款）/（资产总计-预收账款）

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的资产总计为 5,650,540.50 万元，股东权益合计达 1,767,101.96 万元。公司资产以流动资产为主，截至 2017 年 6 月 30 日，公司流动资产合计 5,042,562.66 万元，占总资产的 89.24%，同时具有较大规模的库存现金储备，体现了公司资产的较好的流动性。截至 2017 年 6 月 30 日，公司流动负债占负债合计的比例为 64.21%，流动负债以收益性负债预收款项为主。总体而言，公司资产及负债结构在报告期内较为稳健，同时良好的企业信用和理想的市场销售情况，可以确保公司应面对各项债务的到期偿付。

短期偿债能力方面，2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年上半年，公司的流动比率分别为 1.90、1.81、1.93 和 2.02，速动比率分别为 0.69、0.68、0.69、和 0.74，流动比率处于房地产行业正常水平区间。速动比率较低，主要系公司主营业务为房地产项目开发，具有开发成本大的特点，符合行业属性，且公司速动比率指标在报告期内有较为明显的跃升。同时，考虑到公司流动负债中预收款项主要是房地产销售款，公司实际短期偿债能力优于上述指标所示。

长期偿债能力方面，2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年上半年，公司资产负债率分别为 67.97%、66.79%、65.34%和 68.73%，始终处于较高水平，这与公司主营房地产业务的行业特性有关。由于房地产行业属于资金密集型行业，同时，公司主要通过承接整体开发模式，配合当地政府完成公建配套工程、土地整

理等方式取得土地，工程施工、房地产开发用地储备等占用现金规模较大，导致公司必须充分利用财务杠杆效应才能保障一个比较快速的发展；但考虑公司负债中预收账款主要为预售房款，剔除预收账款后的最近三年及一期资产负债率分别为 56.77%、55.01%、54.85% 和 57.33%，公司实际长期偿债能力优于上述指标所示。

2014 年、2015 年及 2016 年，公司 EBITDA 分别为 312,518.52 万元、495,657.34 万元和 496,622.37 万元，利息保障倍数分别为 3.10、5.65 和 7.49，公司对利息的保障能力较强。

5、资产周转能力分析

公司最近三年资产周转能力指标如下：

表 4-11：公司最近三年资产周转能力指标

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款周转率（次/年）	30.91	34.33	21.42
存货周转率（次/年）	0.28	0.24	0.22
流动资产周转率（次/年）	0.35	0.33	0.30
固定资产周转率（次/年）	33.60	33.36	40.81
总资产周转率（次/年）	0.31	0.29	0.26

注：

- 1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 2、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 3、流动资产周转率=营业收入/流动资产合计平均余额
- 4、固定资产周转率=营业收入/固定资产净额平均余额
- 5、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司应收账款周转率分别为 21.42、34.33 和 30.91，2016 年公司应收账款周转率较 2015 年有所下降，主要系当年度应收账款增加所致。

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司存货周转率分别为 0.22、0.24 和 0.28，公司存货周转能力的变化，主要和房地产行业环境的波动有关。房地产项目开发周期较长，从取得房地产开发用地储备到房产交付一般需要 2—3 年，因

此房地产公司存货周转率普遍偏低。同时，为贯彻落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）、国土资源部《关于开展城镇低效用地再开发试点指导意见》（国土资发[2013]3 号），积极推进新型城镇化建设，公司加快了对“旧城区改造”、“城中村”项目的储备，报告期内存货水平始终处于较大规模。

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，流动资产周转率分别为 0.30、0.33 和 0.35，固定资产周转率分别为 40.81、33.36 和 33.60，总资产周转率分别为 0.26、0.29 和 0.31，公司资产周转率的变化，主要系公司流动资产、固定资产和总资产规模稳步上升，而营业收入随房地产行业环境有所波动所致。

6、盈利能力分析

公司最近三年及一期盈利能力指标如下：

表 4-12：公司最近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

项目	2017 年上半年		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
营业收入	361,970.36	100.00	1,496,574.23	100.00	1,300,548.48	100.00	1,014,878.67	100.00
营业成本	192,249.93	53.11	759,140.43	50.73	587,184.38	45.15	516,241.19	50.87
毛利润	169,720.43	46.89	737,433.80	49.27	713,364.10	54.85	498,637.48	49.13
投资收益	12,402.56	3.43	23,652.71	1.58	777.96	0.06	2,698.19	0.27
销售费用	17,363.16	4.80	71,303.20	4.76	64,046.51	4.92	68,585.80	6.76
管理费用	27,996.46	7.73	48,995.03	3.27	58,282.61	4.48	52,739.22	5.20
财务费用	2,158.12	0.60	11,447.35	0.76	12,728.85	0.98	33,192.48	3.27
期间费用合计	47,517.74	13.13	131,745.58	8.80	135,057.97	10.38	154,517.50	15.23
营业利润	100,378.37	27.73	432,720.69	28.91	434,803.87	33.43	245,295.20	24.17
营业外收入	2,918.03	0.81	16,839.27	1.13	9,037.10	0.69	4,433.37	0.44
营业外支出	683.83	0.19	585.80	0.04	500.24	0.04	964.90	0.10
利润总额	102,612.58	28.35	448,974.17	30.00	443,340.73	34.09	248,763.67	24.51
净利润	76,391.93	21.10	337,244.55	22.53	334,110.68	25.69	183,652.38	18.10
总资产报酬率	-	-	9.76%	-	10.66%	-	7.56%	-
净资产收益率	-	-	20.08%	-	23.10%	-	14.42%	-
毛利率	46.89%	-	49.27%	-	54.85%	-	49.13%	-
净利率	21.10%	-	22.53%	-	25.69%	-	18.10%	-
期间费用率	13.13%	-	8.80%	-	10.38%	-	15.23%	-

注：

1、毛利润=营业收入-营业成本

2、期间费用合计=销售费用+管理费用+财务费用

3、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总计平均余额×100%

4、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益合计平均余额×100%

5、毛利率=毛利润/营业收入×100%

6、净利率=净利润/营业收入×100%

7、期间费用率=期间费用合计/营业收入×100%

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

公司于 2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年上半年，分别实现营业收入 1,014,878.67 万元、1,300,548.48 万元、1,496,574.23 万元和 361,970.36 万元；分别实现净利润 183,652.38 万元、334,110.68 万元、337,244.55 万元和 76,391.93 万元，公司在报告期内持续盈利，整体盈利水平较强。

（1）营业收入分析

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年上半年，公司分别实现营业收入 1,014,878.67 万元、1,300,548.48 万元、1,496,574.23 万元和 361,970.36 万元，2014 年—2016 年复合增长率为 21.43%。报告期内，房地产销售收入是公司主要的收入来源，报告期内房地产销售收入占各期营业收入 89.24%、92.33%、92.31% 和 86.06%。非房地产销售收入主要包括建筑安装工程收入、物业租赁收入、物业管理收入、酒店服务收入等业务收入。2016 年因为上海中环一号（汶北三期 3 组团）、上海锦绣华城（17-1，别墅）等项目的交付结算，公司营业收入保持较高水平。

（2）营业成本分析

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年上半年，公司分别产生营业成本 516,241.19 万元、587,184.38 万元、759,140.43 万元和 192,249.93 万元。其中，房地产业务成本是影响公司成本规模的主要原因，报告期内房地产业务成本占各期营业成本 86.21%、88.14%、91.37%和 83.88%。2014 年—2016 年公司营业成本复合增长率为 21.26%，低于营业收入年均复合增长率。主要系公司近年通过加大成本管理力度，开展限额设计，持续加强专业工程市场化招标和战略采购，

对成本支出过程管控和纠偏所致。

（3）毛利、毛利率水平分析

2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年上半年，公司实现的毛利润分别为 498,637.48 万元、713,364.10 万元、737,433.80 万元和 169,720.43 万元。报告期内，房地产业务对毛利润的贡献比例分别为 92.38%、95.78%、93.29%和 88.53%。

2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年上半年，公司的毛利率分别为 49.13%、54.85%、49.27%和 46.89%，受行业影响呈波动状态。公司毛利率处于较高水平系公司主要采取“整体开发”模式下的定向挂牌方式取得相关土地的使用权，在此模式下，公司在取得相关土地权属前，需与相关政府签订协议，对意向开发地块开展土地平整及动、拆迁等前期工作，通过定向挂牌方式取得土地权属。基于上述模式，公司可以根据未来拟建项目规划，在土地开发平整过程中，对相关地块进行适宜的结构利用优化和空间布局调整，从而在一定程度上降低了后续开发成本，压缩了房地产开发全产业链的各环节对接成本。同时，由于公司所取得地块均主要出于一、二线城市，所开发房地产项目处于各区域内的较优质地段，且项目品质较高，出售单价大多高于周边同类房地产项目均价。因此公司在报告期内销售商品房所获得的利润空间较大、毛利率水平较高。

（4）期间费用水平分析

报告期内，公司期间费用分别为 154,517.50 万元、135,057.97 万元、131,745.58 万元和 47,517.74 万元，期间费用率分别为 15.23%、10.38%、8.80%和 13.13%。2014 年—2016 年公司期间费用复合增长率为-7.66%。销售费用主要包括广告推介费、人力成本支出等，管理费用主要包括人力成本支出和办公性支出，报告期内，公司销售费用和管理费用呈波动态势，财务费用逐年下降，主要系公司增加直接债务融资比率，不断优化债务结构所致。

（5）投资收益

报告期内，公司投资收益分别为 2,698.19 万元、777.96 万元、23,652.71 万元和 12,402.56 万元，呈现波动态势，2014 年—2016 年复合增长率为 196.08%。投资收益的上升主要系可供出售金融资产在持有期间的投资收益。

（6）营业外收入、营业外支出

报告期内，公司营业外收入分别为 4,433.37 万元、9,037.10 万元、16,839.27 万元和 2,918.03 万元，并主要以政府补助为公司营业外收入的主要组成部分，政府补助主要包括扶持资金和财政补贴，系当地政府的税收返还产生。

报告期内，公司营业外支出分别为 964.90 万元、500.24 万元、585.80 万元和 683.83 万元。

（7）营业利润、利润总额、净利润

报告期内，公司营业利润分别为 245,295.20 万元、434,803.87 万元、432,720.69 万元和 100,378.37 万元，利润总额与营业利润变化保持一致且数额接近，主要系公司营业外收入和支出规模较小所致。报告期内公司净利润规模为 183,652.38 万元、334,110.68 万元、337,244.55 万元和 76,391.93 万元，盈利水平较强。报告期内，公司盈利水平具有经营周期较长、毛利率水平较高的特点，符合房地产企业的经营特性。

（二）未来目标及盈利的可持续性

大华集团自成立以来，始终保持着稳健的经营策略，并坚持以房地产开发为主，兼具投资管理和商业运营等多元化经营的发展方向。

现阶段，我国尚处于新型城镇化建设期，对旧区改造、新农村开发具有极大的需求，同时由于城市人口的集中化和土地供应的紧缺性，公司整体开发模式或将受益。目前，公司拟建、在建的旧区改造及新农村开发项目，主要包括宝山联东村、场中村、康家村、顾村城中村改造项目等。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人房地产开发用地储备面积达 177.81 万平方米，待开发项目储备充沛。在巩固传统住宅地产业务的基础上，公司将持续关注商业地产板块的发展，加强对商业体系的标准化建设和强化上海市外的商业地产市场参与度。

同时，为降低区域性房地产政策收紧对公司经营能力的负面影响，公司自 2014 年起，逐步试水海外房地产市场，2015 年 10 月，公司通过市场化投标方式，取得澳大利亚墨尔本以及悉尼地区多个开发项目资质，截至 2017 年 6 月 30 日，通过公司全资子公司大华集团香港投资有限公司累计投资 31.76 亿人民币，主要投资项目包括 Garden 项目、Hawthorn East 富人区项目、Waterloo Bourke Street 项目和 Edmondson Park 项目等。公司未来将依托上述海外开发项目积累的

经验，进行长期且适度的扩张，逐步打开国际市场。

另一方面，公司将延续强化成本控制的管理工作，包括对供应商全面实行市场化投标；提高竣工结算的及时性、准确性；建立项目全面预算的统筹管理体系等，有效降低各种不利因素的影响，确保公司长期稳定健康发展。

综上所述，公司将继续坚持稳健的经营风格，通过把握我国城镇化建设的趋势，凭借自身在整体开发项目积累的丰富经验，坚持“全心全力为人居服务”的宗旨，确保公司未来发展目标的实现以及盈利的可持续性。

六、公司有息债务情况

（一）有息债务期限结构

付息债务结构方面，截至 2017 年 6 月 30 日，公司的有息债务合计 1,573,718.07 万元，占负债总额的 40.52%。报告期内，公司有息负债规模较为平稳，并主要由长期借款构成。

表 4-13：公司最近三年及一期有息债务明细

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
短期借款	2,839.40	0.07	8,851.14	0.27	1,621.45	0.05	25,000.00	0.88
一年内到期的非流动负债	182,410.00	4.70	183,042.56	5.63	295,829.06	9.44	253,587.04	8.95
长期借款	1,139,871.08	29.35	702,074.06	21.59	849,587.93	27.10	873,878.16	30.85
应付债券	248,597.59	6.40	248,435.20	7.64	-	-	-	-
长期应付款	-	-	34721.54	1.07	2,000.00	0.06	7.87	微小
有息负债合计	1,573,718.07	40.52	1,177,124.50	36.20	1,149,038.44	36.65	1,152,473.07	40.68
负债合计	3,883,438.53	100.00	3,251,659.81	100.00	3,135,221.13	100.00	2,832,985.08	100.00

（二）有息债务明细情况

1、主要短期借款

截至 2017 年 6 月 30 日，公司短期借款余额 2,839.40 万元，全部为抵押借款。抵押借款主要以本公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）、投资性房地产提供抵押。

表 4-14：公司截至 2017 年 6 月 30 日短期借款明细

单位：万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
抵押借款	2,839.40	8,851.14	1,621.45	-
保证借款	-	-	-	10,000.00
信用借款	-	-	-	15,000.00
合计	2,839.40	8,851.14	1,621.45	25,000.00

2、主要长期借款

表 4-15：公司截至 2017 年 6 月 30 日长期借款金额前五名情况

单位：万元

债权单位名称	借款余额	借款起始日	借款到期日	质押物/抵押物/担保人
上海市浦东发展银行	279,057.04	2015/10/16	2022/03/30	在建工程、商铺抵押
建设银行	188,608.00	2016/01/12	2027/06/25	在建工程、商铺抵押
农业银行	137,804.80	2015/09/30	2032/01/11	在建工程、土地抵押
中国银行	131,463.03	2016/01/12	2021/01/08	在建工程、土地抵押
上海农商银行	106,000.00	2015/07/07	2022/05/10	在建工程、土地抵押
合计	842,932.88			

截至 2017 年 6 月 30 日，公司合并范围内排名前五的长期借款合计金额 842,932.88 万元，占长期借款的 73.95%。

3、公司存续期直接债务融资工具情况

截至本期债券募集说明书签署日，公司仍有处于存续期的直接债务融资工具 25 亿元，为“16 大华 01”、“16 大华 02”公司债券。“16 大华 01”起息日为 2016 年 4 月 1 日，到期日为 2021 年 4 月 1 日，期限 5 年；债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；发行规模 5 亿元，截至本期债券募集说明书签署日，余额 5 亿元。“16 大华 02”公司债券起息日为 2016 年 10 月 12 日，到期日为 2021 年 10 月 12 日，期限 5 年；该期债券存续期内第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；该期债券发行规模 20 亿元，截至本期债券募集说明书签署日，债券余额 20 亿元。

七、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2017 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为不超过 25 亿元；

3、假设本期债券募集资金净额 25 亿元全部计入 2017 年 6 月 30 日的资产负债表；

4、本期债券募集资金拟用 25 亿元偿还公司借款；

5、假设公司债券发行在 2017 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表 4-16：公司合并报表财务结构变动表

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	本期债券发行后（模拟）
流动资产合计	5,042,562.66	5,042,562.66
非流动资产合计	607,977.84	607,977.84
资产总计	5,650,540.50	5,650,540.50
流动负债合计	2,493,476.29	2,473,476.29
非流动负债合计	1,389,962.25	1,409,962.25
负债合计	3,883,438.54	3,883,438.54
资产负债率	68.73%	68.73%

八、其他重要事项

（一）担保情况

1、公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交于按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 54.04 亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

2、截至 2017 年 6 月 30 日，公司对集团内公司提供债务担保的明细如下：

表 4-17：公司截至 2017 年 6 月 30 日对集团内公司担保明细

单位：元

被担保人名称	担保期限	贷款状态	金融机构名称	担保总额	2017 年 6 月末担保余额	备注
上海锦绣华城房地产开发有限公	2016.7.12-2021.7.13	有效	建设银行	1,500,000,000.00	624,400,000.00	贷款担保
			浦发银行		356,800,000.00	
			交通银行		356,800,000.00	
武汉大华东兴房地产有	2013.4.26-2023.4.25	有效	国家开发银行	1,590,000,000.00	744,500,000.00	贷款担保
			浦发银行		80,500,000.00	

被担保人名称	担保期限	贷款状态	金融机构名称	担保总额	2017 年 6 月末担保余额	备注
上海顾华房地产开发有限公司	2016.12.5-2032.1.11	有效	农业银行	842,000,000.00	496,075,000.00	贷款担保
			招商银行		336,680,000.00	
			工商银行		373,525,000.00	
上海睿华房地产开发有限公司	2016.1.12-2021.1.11	有效	中国银行	3,500,000,000.00	471,000,000.00	贷款担保
			建设银行		185,500,000.00	
			浦发银行		185,500,000.00	
上海睿华房地产开发有限公司	2016.12.26-2026.12.25	有效	工商银行	1,500,000,000.00	64,790,000.00	贷款担保
			农业银行		56,920,000.00	
上海华行房地产开发有限公司	2016.10.28-2023.10.27	有效	建设银行	846,000,000.00	600,000,000.00	贷款担保
			农商		200,000,000.00	
上海宝秀房地产开发有限公司	2016.5.31-2020.5.30	有效	华瑞银行	530,000,000.00	530,000,000.00	贷款担保
大华集团大连置业有限公司	2017.5.2-2019.5.1	有效	东亚银行	110,000,000.00	110,000,000.00	贷款担保
大华集团南京浦口置业有限公司	2015.10.29-2020.10.16	有效	浦发银行	600,000,000.00	600,000,000.00	贷款担保
上海名华工程建筑有限公司	2016.6.28.-2020.7.14	有效	工商银行	AUD65,000,000.00	AUD65,000,000.00	贷款担保
Dahua Group Sydney Project 1 Pty Ltd	2016.12.23-2020.4.30	有效	澳新银行	AUD50,000,000.00	AUD11,768,497.15	贷款担保
Dahua Melbourne Number 1 Pty Ltd	2016.9.30-2019.12.6	有效	澳新银行	AUD35,375,000.00	AUD2,397,110.00	贷款担保

注：武汉大华东兴房地产有限公司贷款除由本公司提供担保外，还由子公司大华集团（武汉）房地产有限公司提供共同担保。

（二）未决诉讼、仲裁、行政处罚

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼、仲裁或行政程序。

截止 2017 年 6 月 30 日，本公司个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

（三）公司所有权受到限制的资产

截至 2017 年 6 月 30 日，公司所有权受到限制的资产情况如下：

表 4-18：公司截至 2017 年 6 月 30 日所有权受到限制的资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	19,359.07	保证金
存货	517,920.57	抵押融资
投资性房地产	7,609.23	抵押融资
固定资产	2,573.68	抵押融资
合计	547,462.55	

（四）资产负债表日后事项

截止 2017 年半年财务报表批准签发日，本公司未发生需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

第五节 本期募集资金运用

一、本次债券募集资金数额

根据《公司债券交易与发行管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，并经股东会批准，经中国证监会于2016年3月17日签发的“证监许可[2016]544号”文核准，公司获准公开发行不超过50亿元（含50亿元）公司债券。

二、本期债券募集资金运用计划

2015年9月28日，经公司股东会决议通过，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司借款或补充营运资金。本期债券发行规模为不超过25亿元，公司拟将本期债券的募集资金全部用于偿还公司借款。

公司拟将募集资金用于偿还公司借款的明细如下：

表5-1：募集资金用于偿还公司借款的明细

单位：万元

序号	借款主体	借款金融机构	借款余额	拟归还金额	放款日期	贷款到期日
1	大华（集团）有限公司	上海浦发银行、工商银行、上海农商银行（银团）	115,000.00	10,000.00	2017年3月	2019年12月
2	大华（集团）有限公司	农业银行	19,000.00	19,000.00	2016年9月	2019年1月
3	大华（集团）有限公司	上海农商银行	102,000.00	102,000.00	2015年4月	2022年5月
4	大华（集团）有限公司	农业银行	20,000.00	20,000.00	2015年12月	2018年12月
5	上海锦绣华城房地产开发有限公司	交通银行	20,000.00	20,000.00	2015年3月	2018年3月
6	武汉大华东兴房地产有限公司	国家开发银行	82,500.00	31,000.00	2013年4月	2021年4月
7	武汉大华东兴房地产有限公司	建设银行	10,000.00	10,000.00	2017年1月	2020年1月
8	大华集团大连置业有限公司	农业银行	51,700.00	10,500.00	2016年6月	2019年6月
9	大华集团大连置业有限公司	上海浦发银行	5,000.00	5,000.00	2015年12月	2018年7月

10	上海名华工程建筑有限公司	上海浦发银行	26,561.00	22,500.00	2017年3月	2022年3月
合计			451,761.00	250,000.00	-	-

因本期债券的核准和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕，募集资金到账后，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，灵活安排偿还有息债务的具体事宜，同时偿还的公司借款不局限于以上列明的债务。

公司将严格按照《募集说明书》的资金使用安排对募集资金进行使用，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用，保证不将募集资金用于购置土地。另外，公司在本次债券发行前将聘请资金监管银行，由资金监管银行和主承销商同时对募集资金是否按照运用计划执行进行监管，当公司不按照资金运用计划使用募集资金时，资金监管银行有权不予执行并通知主承销商。同时，海通证券作为本次债券的受托管理人，将积极监督公司依照《募集说明书》中披露的资金运用计划使用募集资金。

三、本期债券募集资金运用对财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，将25亿元募集资金用于偿还公司借款，以2017年6月30日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将维持68.73%不变。

（二）对发行人财务成本的影响

公司目前主要通过银行贷款融资，随着国家宏观经济调控、信贷政策的调整，未来公司持续通过上述融资手段融资存在一定困难，长期来看，现阶段较低的财务成本较难维系。

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，同时考虑到评级机构给予公司和本期债券的信用评级AA+，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平较境内同期人民币贷款利率具有一定优势。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，则以2017年6月30日合并报表口径计算，发行人的流动比率将略微提高至2.04。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

第六节 备查文件

一、备查文件目录

- (一) 发行人最近三年经审计财务报告及最近一期的财务报表；
- (二) 海通证券股份有限公司出具的核查意见及房地产业务专项核查意见；
- (三) 上海市君悦律师事务所出具的法律意见书及房地产业务专项核查意见；
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的资信评级报告；
- (五) 《债券持有人会议规则》；
- (六) 《债券受托管理协议》；
- (七) 《账户及资金监管协议》；
- (八) 中国证监会核准本次发行的文件。

在本次债券发行期内，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，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话

查阅时间：上午 9：00—11：30；下午：13：00—16：30

查阅地点：

(一) 发行人：大华（集团）有限公司

联系地址：上海市华灵路 698 号

联系人：张志华

电话：021-66369378

传真：021-66403097

(二) 主承销商：海通证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

联系人：李一峰、陈宇

电话：010-88027267

传真：010-88027190

(本页无正文, 为《大华(集团)有限公司 2017 年公开发行公司债券(第一期)
募集说明书摘要(面向合格机构投资者)》之盖章页)

大华(集团)有限公司

2017年 12 月 6 日

