



格力地产股份有限公司



2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书

注册金额	不超过人民币 16 亿元 (含人民币 16 亿元)
本期发行金额	不超过人民币 4 亿元 (含人民币 4 亿元)
增信情况	土地抵押担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AA+
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

主承销商、受托管理人、簿记管理人



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

(住所: 上海市广东路 689 号)

2022 年 3 月 21 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。如果公司未来不能较好地把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，优化项目结构，公司的盈利能力和偿债能力可能受到不利影响。

（二）房地产周期性风险。发行人主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势持续放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

（三）房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响。公司进行房地产项目开发所需要的资金，除了公司的自有资金（包括股本金、预售商品房的预收款）外，主要来源于银行借款。国家经济形势发生变化、产业政策和银行的信贷政策进行调整、公司开发的房地产项目预售不畅等情况，都可能给公司的资金筹措带来风险。此外，2020 年下半年以来，监管部门对重点房地产企业逐步推行更趋严格的资金监测和融资管理规则，要求控制有息负债规模，同时降低负债率。对试点房地产企业主要通过剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比共 3 项指标进行监测，对上述企业融资债务总规模进行控制。截至 2021 年 9 月末，公司剔除预收款项的资产负债率为 71.01%、净负债率分别为 190.15%，现金短期债务比为 0.26，“三道红线”全部触及。

（四）发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、货币资金等。截至 2021 年 9 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计 1,549,076.06 万元，占期末资产总额的 46.82%。总体来看，发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

（五）截至 2021 年 9 月末，公司合并资产负债率为 72.62%，流动比率为 2.30，速动比率为 0.20，公司长期借款 842,779.93 万元，短期借款 162,141.52 万元，应付债券 299,428.74 万元，公司资产负债率较高，有息债务规模较大。目前公司经营状况稳定，盈利能力良好，偿债风险较低，但若公司经营环境等因素发生重大变动，将直接影响公司的偿债能力。

（六）截至 2021 年 9 月末，公司存货占流动资产和总资产的比例分别为 91.15%和 72.06%。房地产开发企业的存货主要由土地款、已经投入但尚未完工销售的开发成本、开发产品构成，存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。虽然公司的拟开发项目、在建项目和已完工项目地理位置优越，具有较好的市场前景，房地产存货质量优越，变现能力较强。但若销售市场发生重大波动，将直接影响公司按期偿债能力。

（七）最近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为-121,657.64 万元、172,531.38 万元、181,991.35 万元和 267,771.26 万元，2018 年度发行人经营活动现金流量净额为负，主要系支付代收代垫款项、押金及保证金的现金流出较多所致。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏、项目开发进度及库存去化速度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险，可能对公司偿债能力产生不利影响。

（八）公司所有者权益中未分配利润规模较大，近三年及一期末分别为 412,538.39 万元、465,223.65 万元、521,096.34 万元和 585,160.49 万元，在所有者权益中的占比分别是 50.28%、59.16%、61.81%和 64.59%，未分配利润规模较

大，在所有者权益中占比较高。若发行人未来出现大规模分红或未分配利润转增股本，将有可能造成所有者权益降低或结构调整，因此发行人面临一定的所有者权益不稳定的风险。

（九）截至 2021 年 9 月末，公司关联担保余额为 1,408,684.42 万元，公司关联担保全部为对子公司的担保，关联担保金额较大。被担保人财务状况良好，未出现明显债务困难迹象，发行人的代偿风险较低。但如果被担保人经营状况不佳而出现偿债风险时，发行人将因承担连带担保责任而面临一定风险。

（十）按照房地产行业的惯例，在购房者以银行按揭方式购买商品房的情况下，购房者支付首期房款并将所购商品房抵押给银行以取得按揭贷款。在未办妥产权证前，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的阶段性担保（客户办理完产权证和房地产他项权证后，该类担保将自动解除）。截至 2021 年 9 月末，公司阶段性担保余额为 10.64 亿元，除该阶段性担保外，公司无其他对外担保。

该项担保对公司的财务状况无重大影响。公司通过加强对购房人资信审查、建立严格的风险控制体系（包括房屋所有权证办理程序、违约金等）等措施来防范和降低销售按揭担保风险；如因销售按揭担保贷款发生损失，公司将及时向有关当事人进行追偿并将损失降低至最小。总体而言，在阶段性担保期间，公司存在承担一定经济损失的风险。

（十一）发行人控股股东海投公司先后将其持有的发行人公司 200,000,000 股和 220,000,000 股无限售流通股质押给中国建设银行股份有限公司珠海市分行，质押目的分别为补充公司流动资金和增信。截至募集说明书签署日，海投公司累计质押其持有的发行人公司股份总数为 420,000,000 股，占其持有发行人公司股份比重 49.57%，占发行人公司总股份比重为 21.60%。请投资者关注发行人因控股股东股权被质押可能引发的风险。

（十二）发行人在建项目中在珠海及上海的拿地成本较高，开发资金支出较大，且地块开发产品定位为中高端改善性住宅项目为主，因此项目去库存化较一般刚需性楼盘项目长，导致回笼资金速度较慢。如未来项目销售情况达不到预期效果，将会对公司经营及资金周转产生不利影响。

（十三）发行人部分主要子公司存在亏损，其中珠海香湾码头发展有限公司负责的受托开发项目香洲港综合整治工程，因项目按照政府最新规划和要求，提前移交清算故出现亏损。此外，上海海控保联置业有限公司及上海海控太联置业有限公司所负责的项目仍处于在建阶段或尚未开展实际运营，尚未实现销售或营业收入，因此，2020 年度已投入相应成本且暂未实现相关营业收入，从而导致亏损。如未来项目销售或运营情况无法达到预期效果，将会对公司经营及资金周转产生不利影响。

（十四）根据发行人于 2020 年 5 月 11 日发布的《格力地产股份有限公司关于筹划重大资产重组停牌公告》，格力地产正在筹划通过发行股份及支付现金方式购买珠海市国资委和城建集团合计持有的免税集团 100%的股权，同时，非公开发行股份募集配套资金。本次标的资产的交易价格将以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的资产评估报告所载明的并经珠海市国资委评估备案的资产评估结果为基础，由交易各方进行协商后确定。珠海市国资委已就本次重组事项发出了通知，拟同意公司依法依规依程序购买珠海市国资委和城建集团合计持有的免税集团 100.00%的股权，同时，非公开发行股份募集配套资金。

根据发行人 2020 年 12 月 17 日在指定信息披露媒体披露的《格力地产股份有限公司关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：临 2020-102），2020 年 5 月 22 日，发行人召开第七届董事会第九次会议、第七届监事会第四次会议审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》等与本次重组相关的议案，具体内容详见发行人于 2020 年 5 月 23 日在指定信息披露媒体披露的相关公告。2020 年 6 月 3 日，发行人收到上海证券交易所下发的《关于对格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函[2020]0659 号），并根据的相关要求，发行人对有关问题做出了回复说明，并按照要求对重组预案及其摘要的部分内容进行了修订，相关文件具体内容详见发行人于 2020 年 6 月 18 日在指定信息披露媒体披露的相关公告。

2020 年 10 月 30 日，公司召开第七届董事会第十四次会议、第七届监事会第六次会议审议通过了《关于<格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次重

组相关的议案。同时公司计划于 2020 年 11 月 20 日召开 2020 年第三次临时股东大会审议上述议案。具体内容详见公司于 2020 年 10 月 31 日在指定信息披露媒体披露的相关公告。2020 年 11 月 18 日，公司发布《关于取消 2020 年第三次临时股东大会的公告》（临 2020-099），因相关事项尚需进一步完善，故公司取消 2020 年第三次临时股东大会。国家市场监督管理总局已对本次重组出具了《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断审查决定[2020]462 号），具体内容详见公司于 2020 年 11 月 25 日在指定信息披露媒体披露的相关公告。

2020 年 6 月 20 日、2020 年 7 月 18 日、2020 年 8 月 15 日、2020 年 9 月 12 日、2020 年 10 月 10 日、2020 年 12 月 17 日、2020 年 12 月 31 日，公司分别披露了本次重大资产重组的进展情况，详见公司于指定信息披露媒体发布的《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：临 2020-070、临 2020-076、临 2020-079、临 2020-085、临 2020-089、临 2020-102、临 2020-105）。2021 年 2 月 10 日，格力地产发布《格力地产股份有限公司关于重大资产重组进展公告》，根据《上海证券交易所上市公司自律监管规则适用指引第 1 号——重大资产重组》第三十八条规定：“上市公司首次披露重组方案至召开相关股东大会前，如该重组事项涉嫌内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查的，上市公司应当暂停本次重组进程...”公司暂停于 2020 年 5 月 23 日披露的重大资产重组事项。请广大投资者注意投资风险。

（十五）根据发行人于 2020 年 12 月 31 日公告的《格力地产股份有限公司关于董事长收到中国证监会调查通知书的公告》，2020 年 12 月 30 日，中国证券监督管理委员会对发行人董事长鲁君四发出《调查通知书》（编号：沪证专调查字 2020066 号），因其涉嫌证券市场内幕交易违法行为，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，中国证券监督管理委员会决定对其立案调查。在中国证监会立案调查期间，发行人董事长可以正常履职，发行人董事会亦可以正常运作，该事项尚不会影响发行人日常生产经营活动，发行人经营管理、业务及财务状况正常。请投资人关注后续发行人董事长被立案调查可能引发的风险。

（十六）根据发行人 2020 年 5 月 11 日《格力地产股份有限公司关于公司购买资产事项的补充公告》，发行人子公司珠海保联资产管理有限公司通过协议方式购买上海科华生物工程股份有限公司（证券简称：科华生物，证券代码：002022）

95,863,038 股股份，占上海科华生物工程股份有限公司总股本的 18.63%。收购完成后，珠海保联资产管理有限公司成为上海科华生物工程股份有限公司第一大股东，成为第一大股东后，上海科华生物工程股份有限公司仍维持无实际控制人的状态，发行人采用权益法核算的方式将持有的上海科华生物工程股份有限公司股权份额计入长期股权投资，公司的合并报表范围将不会发生变化。

根据发行人 2020 年 6 月 8 日《格力地产股份有限公司关于购买科华生物股份完成过户登记的公告》，珠海保联资产管理有限公司购买上海科华生物工程股份有限公司 95,863,038 股股份的过户登记手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2021 年 5 月 12 日，发行人全资子公司珠海保联资产管理有限公司与圣湘生物科技股份有限公司经协商一致，就珠海保联通过协议转让方式将其持有的上海科华生物工程股份有限公司 9586.3 万股股份（占科华生物总股本的 18.63%）转让给圣湘生物事宜签署了《股份转让协议》，本次股份转让价格为人民币 1,950,000,000 元，折合每股人民币 20.34 元，相比发行人公告披露日前一交易日科华生物收盘价 17.32 元/股的溢价率为 17.44%。

2021 年 8 月 6 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于终止<股份转让协议>的公告》，因至今未完成股权转让过户事宜，无法达到交易各方的预期，珠海保联和圣湘生物经友好协商，决定终止上述《股份转让协议》，共同签署了《<股份转让协议>之终止协议》。公司于 2021 年 8 月 5 日召开的第七届董事会第十九次会议已经审议通过了《关于终止科华生物股份转让事项的议案》。

根据《<股份转让协议>之终止协议》，协议将于圣湘生物股东大会审议通过后生效。根据圣湘生物公告，公司 2021 年第二次临时股东大会已于 2021 年 8 月 23 日召开，并审议通过了圣湘生物关于终止购买资产的议案。

（十七）2021 年 7 月 14 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于参股公司涉及仲裁的公告》，公司于 2021 年 7 月 13 日收到科华生物转来的《SDV20210578<关于西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司之投资协议书>（2018.6.8）争议仲裁案仲裁通知》及其附件《仲裁申请书》（落款时间为 2021 年 7 月 5 日）、《申请人关于变更仲裁请求的申请》（落款时间为 2021

年 7 月 9 日）等文件，申请人彭年才、李明、苗保刚、西安昱景同益企业管理合伙企业（有限合伙）（以下合称“四申请人”）就其与科华生物于 2018 年 6 月 8 日签订的《投资协议书》所引起的争议提起了仲裁。本次仲裁案件所涉纠纷为科华生物和四申请人就《投资协议书》第十条“进一步投资”安排的履行产生的纠纷，科华生物已于 2018 年 6 月 11 日披露了《投资协议书》的内容。《投资协议书》的签订时间在公司购买科华生物股权之前，公司购买前已充分知悉该情况。此外，在发行人子公司保联资产和圣湘生物签订《股份转让协议》之前，双方对于该《投资协议书》可能产生的纠纷及其影响也予以充分沟通。

2021 年 8 月 31 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于参股公司仲裁进展暨提出仲裁反请求的公告》，发行人接到科华生物通知，科华生物于 2021 年 8 月 30 日按照仲裁规则和相关适用法律，就本次仲裁案件向上海贸仲委提出仲裁反请求并获受理。科华生物请求裁决解除科华生物与被反请求人于 2018 年 6 月 8 日订立的《投资协议书》项下第十条“进一步投资”条款，并裁决被反请求人承担因本次仲裁案件产生的全部费用。

截至募集说明书签署日，本次仲裁案件尚未结案，目前无法判断案件对公司本期利润或期后利润的影响。本期债券上市前，发行人财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况因本次仲裁案件或其他事项发生重大变化，导致本期债券上市申请未能获得上交所同意，最终致使本期债券无法在上交所挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予发行人。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（十八）2021 年 8 月 30 日非公开发行实施过程中，发行人控股股东珠海投资控股有限公司与相关定增对象签署《附条件远期购买协议书》，约定在格力地产定增股份锁定期满后一年内，若格力地产股票价格未达一定条件，珠海投资需向定增对象购买其所持定增股份。格力地产分别于 2019 年 11 月 14 日、2020 年 4 月 4 日披露，因触发《附条件远期购买协议书》约定的远期购买条件生效，珠海投资未履行上述远期购买安排，珠海投资所持 16.83%、41.11%的格力地产股份因合同纠纷分别被相关定增对象申请冻结，累计冻结股份占控股股东持股比例的 100%。控股股东珠海投资与定增对象签署附条件的远期购买协议，是格力地

产非公开发行事项的重要内容，珠海投资所持格力地产股份也因该协议所致纠纷被司法冻结，可能影响格力地产控制权稳定。珠海投资未将签署远期购买协议的非公开发行股份重大事项及时告知格力地产，导致格力地产迟至珠海投资所持股份被部分冻结后，才于 2019 年 12 月 5 日披露有关协议签署事项。上述行为违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 40 号）第二条、第四十七条的规定。格力地产时任董事长兼总裁鲁君四同时担任珠海投资的董事长，作为上市公司及控股股东的主要负责人和信息披露第一责任人，参与相关协议签署事项，但未能勤勉尽责，未督促珠海投资及时告知格力地产相关事项并予以披露，对上述信息披露违规行为负有责任。根据《上市公司信息披露管理办法》第五十九条的规定，广东证监局决定对珠海投资、鲁君四采取出具警示函的行政监管措施。

本次广东证监局出具《警示函》所涉事项为前期已经披露过的事项，不属于新增违规事项。

（十九）2021 年 4 月 30 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于变更第三、四次回购股份用途的公告》，2019 年 3 月 27 日，公司第三次回购股份首次实施回购。2019 年 6 月 12 日，公司按披露的方案完成回购，实际回购公司股份 42,238,900 股，使用资金总额 23,305.73 万元。2019 年 6 月 18 日，公司第四次回购股份首次实施回购。2020 年 6 月 12 日，公司按披露的方案完成回购，实际回购公司股份 74,165,634 股，使用资金总额 36,549.73 万元。根据公司实际情况，结合公司发展战略，公司拟将回购股份全部予以注销并相应减少注册资本。本次变更回购股份用途后，公司将对 116,404,534 股已回购股份予以注销并相应减少注册资本，拟注销股份数量占公司当前总股本的 5.65%。本次变更事项经 2021 年 4 月 28 日召开的第七届董事会第十七次会议审议通过。

2021 年 5 月 29 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于减少注册资本暨通知债权人的公告》，2021 年 5 月 28 日，公司召开了 2020 年年度股东大会，审议通过了《关于变更第三、四次回购股份用途的议案》，公司第三次和第四次回购股份用途均变更为“注销并相应减少注册资本”，详见公司于 2021 年 5 月 29 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2020 年年度股东大会决议公告》（公告编号：临 2021-028）。

2021 年 8 月 11 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于控股股东及其一致行动人股份被动增加超过 1%的公告》，公司已于 2021 年 8 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份 116,404,534 股，导致控股股东珠海投资控股有限公司及其一致行动人持有公司股份比例被动增加 2.4610%，公司总股本由 2,061,091,430 股变更为 1,944,686,896 股。目前发行人正在办理工商变更，变更完成后，公司注册资本将由人民币 2,059,997,523 元变更为人民币 1,944,686,896 元。

2021 年 12 月 23 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于变更第二次回购股份用途的公告》，2019 年 2 月 19 日，公司第二次回购股份首次实施回购。2019 年 3 月 19 日，公司按披露的方案完成回购，实际回购公司股份 49,095,061 股，使用资金总额 223,946.64 万元。基于公司暂无发行可转债计划，且公司已将原用途为员工持股计划的首次回购股份共计 40,246,840 股变更用途为予以注销并减少注册资本，为未来继续提升员工的凝聚力和公司竞争力，公司决定相应将第二次回购股份的用途变更为用于员工持股计划，本次变更事项经公司于 2021 年 12 月 22 日召开的第七届董事会第二十二次会议审议通过。

2022 年 1 月 8 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于减少注册资本暨通知债权人的公告》，2022 年 1 月 7 日，公司召开了 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销首次回购股份的议案》，公司将除已用于员工持股计划外的剩余首次回购股份共计 40,246,840 股予以注销并相应减少注册资本，详见公司于 2022 年 1 月 8 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2022 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：临 2022-001）。本次注销完成后，发行人总股本将由 1,944,686,896 股变更为 1,904,440,056 股，公司注册资本将由人民币 1,944,686,896 元变更为人民币 1,904,440,056 元。

2022 年 1 月 26 日，发行人披露《关于拟注销部分第二次回购股份的公告》，公司于 2022 年 1 月 25 日召开第七届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于注销第二次回购股份的议案》，决定对第二次回购股份用途进行变更，将本次回购股份的回购用途由用于员工持股计划变更为除用于第六期员工持股计划外的剩余回购股份予以注销并相应减少注册资本。

2022 年 2 月 16 日，公司召开了 2022 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于注销第二次回购股份的议案》，公司将对第二次回购股份中除用于第六期员工持股计划外的剩余股份共计 12,261,045 股予以注销并相应减少注册资本，详见公司于 2022 年 2 月 17 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2022 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：临 2022-013）。本次注销完成后，发行人总股本将由 1,944,686,896 股变更为 1,892,179,011 股（已考虑未完成注销的首次回购股份 40,246,840 股），公司注册资本将由人民币 1,944,686,896 元变更为人民币 1,892,179,011 元。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）格力地产股份有限公司拟面向专业投资者公开发行不超过人民币 4 亿元的公司债券。本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本次债券发行完毕后，也将仅限于专业投资者范围内交易流通。

（二）受国家宏观经济、金融政策以及国际政治经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动将可能使投资者实际投资收益具有一定的不确定性。在本期债券存续期内，如果市场利率上升，可能造成投资者实际投资收益水平下降。

（三）本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市交易流动。由于具体上市交易申请事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市交易进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市交易流通后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（四）经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA；本期债券的信用等级为 AA+。由于本次公司债券的期限较长，公司所处

的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，发行人的主体信用评级可能发生负面变化，可能对债券持有人的利益造成一定影响。

为增强本期债券的偿债保障措施，本期债券采用抵押担保的形式。本期债券发行所募集的募集资金到位后，发行人以评估价值不低于本期债券累计待偿本金及其一年利息 1.5 倍的土地使用权设定第一优先顺位的抵押，为本期债券本息偿还提供第一优先顺位的抵押担保，以保障本期债券的本息按约定如期足额兑付。

本期债券发行所募集的募集资金到位后，若发行人于发行完成后的 30 个工作日内未办理本期债券的足额抵押资产的抵押登记所需相关手续，发行人将书面通知债券受托管理人并以公告方式通知本期债券持有人，且（1）持有本期债券总额百分之十（10%）以上的债券持有人有权书面通知债券受托管理人召集本期债券持有人会议；或者（2）债券受托管理人有权自行召集本期债券持有人会议，由本期债券持有人表决是否延期设置抵押担保或采取其他增信方式，发行人将无偿配合上述延期抵押担保的设置或采用其他增信方式的相关事宜。

（五）本期债券募集说明书在“债券持有人会议”章节中明确，投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。本期债券在“增信机制、偿债计划及其他保障措施”章节中债券违约情形、违约责任及承担方式、争议解决方式等事项进行了详细的约定和安排。本期债券含投资人保护条款，设置了交叉违约保护条款，详见“发行概况”章节。

（六）本期债券的主承销商（和受托管理人）及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本期债券。

目 录

重大事项提示	3
目 录	14
释义	18
第一节 风险提示及说明	21
一、本期债券的投资风险	21
二、发行人的相关风险	22
三、特有风险	38
第二节 发行概况	39
一、本次债券决议及注册情况	39
二、本期债券的主要条款	39
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	42
四、认购人承诺	43
第三节 募集资金运用	44
一、 本次债券的募集资金规模	44
二、 本期债券募集资金运用计划	44
三、 募集资金的现金管理	45
四、 本期债券募集资金专项账户管理安排	45
五、 募集资金运用对发行人财务状况的影响	45
六、 公司关于本期债券募集资金的承诺	45
七、 前次公司债券募集资金的使用	46
第四节 发行人基本情况	47
一、发行人基本情况	47
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	47
三、发行人的股权结构	54
四、发行人的重要权益投资情况	55
五、发行人的治理结构等情况	63

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	72
七、发行人主营业务情况	78
八、发行人所处行业状况	106
九、发行人行业竞争地位及优势	135
十、发行人的发展战略及业务规划	138
十一、公司主营业务和经营性资产实质变更情况	141
十二、发行人最近三年及一期违法违规核查情况	141
第五节 财务会计信息	147
一、发行人财务报表	147
二、报告期发行人合并报表范围变化情况	155
三、发行人主要财务指标	157
四、管理层讨论与分析	158
五、公司有息债务情况	182
六、发行人关联方及关联交易情况	183
七、公司对外担保情况	192
八、或有事项及其他重要事项	192
九、资产抵押、质押和其他限制用途情况	194
第六节 发行人信用状况	196
一、发行人及本期债券的信用评级情况	196
二、发行人其他信用情况	200
第七节 增信情况	203
一、本期债券抵押财产基本情况	203
二、抵押合同	204
第八节 税项	209
一、投资者所缴纳的税项	209
二、声明	209
第九节 信息披露安排	211

一、信息披露管理制度	211
二、信息披露的内容	211
三、信息披露工作的管理	214
四、信息披露的审批权限	215
五、信息披露的责任划分	215
六、信息披露的媒体	216
七、本期债券存续期内重大事项披露	216
八、本期债券还本付息信息披露	217
第十节 投资者保护机制	218
一、发行人偿债保障措施承诺	218
二、救济措施	218
三、偿债计划	219
四、偿债保障措施	220
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	224
一、违约情形及认定	224
二、违约责任及免除	224
三、争议解决方式	225
第十二节 债券持有人会议规则	226
一、债券持有人行使权利的形式	226
二、债券持有人会议规则总则及权限范围	226
三、债券持有人会议的召集	231
四、议案的提出与修改	232
五、会议的通知、变更及取消	233
六、债券持有人会议的召开及决议	235
七、债券持有人会议的会后事项与决议落实	239
八、特别约定	242
九、附则	244

第十三节 债券受托管理人	245
一、债券受托管理人基本情况	245
二、债券受托管理人的聘任情况及利害关系	245
三、债券受托管理协议主要条款	245
第十四节 本次债券发行的有关机构及利害关系	270
一、本次债券发行的有关机构	270
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	272
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	274
第十六节 备查文件	297
一、备查文件	297
二、备查文件查阅地点、联系人及电话	297
三、备查文件查阅时间	298

释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

公司、本公司、 发行人、格力地 产、上市公司	指	格力地产股份有限公司
本次债券	指	根据发行人 2020 年 1 月 3 日召开第七届董事会第二次会议审议、2020 年 1 月 20 日召开 2020 年第一次临时股东大会会议表决，批准公司公开发行不超过人民币 16 亿元（含 16 亿元）的公司债券
本期债券	指	格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	《格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
债券持有人会议 规则、债券持有 人会议	指	《格力地产股份有限公司（发行人）与海通证券股份有限公司（受托管理人）之格力地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则（二）》
债券受托管理协 议、受托管理协 议	指	《格力地产股份有限公司（发行人）与海通证券股份有限公司（受托管理人）之格力地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议（二）》
土地抵押合同	指	《格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）土地抵押合同》
主合同	指	承销协议、受托管理协议、债券持有人会议规则、募集说明书
承销协议	指	《格力地产股份有限公司 2020 年公开发行公司债券承销协议》
法律意见书	指	《北京市君泽君律师事务所关于格力地产股份有限公司 2022 年公开发行公司债券的法律意见书》
主承销商核查意 见	指	《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的核查意见》
海星科技	指	西安海星现代科技股份有限公司，公司重大资产重组前的简称
控股股东、珠海 投资、海投公司	指	珠海投资控股有限公司
实际控制人	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
格力房产	指	珠海格力房产有限公司
重庆格力	指	重庆格力房地产有限公司

西安格力	指	西安格力房产开发有限公司
香港格力	指	格力地产（香港）有限公司
格力置盛	指	珠海格力置盛实业有限公司
重庆两江格力	指	重庆两江新区格力地产有限公司
格力人工岛	指	珠海港珠澳大桥人工岛发展有限公司
格力建材	指	珠海格力建材有限公司
洪湾渔港	指	珠海洪湾中心渔港发展有限公司
合联置业	指	上海海控合联置业有限公司
保联置业	指	上海海控保联置业有限公司
格力物业	指	珠海格力地产物业服务股份有限公司
格力物业代理	指	珠海格力地产物业代理有限公司
香湾码头	指	珠海香湾码头发展有限公司
静云山庄	指	珠海万山静云酒店管理有限公司
万联海岛	指	珠海万联海岛开发有限公司
海星集团	指	西安海星科技投资控股（集团）有限公司
免税集团	指	珠海市免税企业集团有限公司
保联资产	指	珠海保联资产管理有限公司
科华生物	指	上海科华生物工程股份有限公司
圣湘生物	指	圣湘生物科技股份有限公司
融资租赁公司	指	珠海海控融资租赁有限公司
小额贷款公司	指	珠海海控小额贷款有限公司
可转债	指	本公司发行的可转换公司债券
主承销商、债券受托管理人、抵押权益代理人	指	海通证券股份有限公司
抵押人	指	重庆两江新区格力地产有限公司、珠海保联供应链管理有限公司
发行人律师	指	北京市君泽君律师事务所
发行人会计师	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
评估机构	指	北京华亚正信资产评估有限公司

中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
中证协	指	中国证券业协会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
3 号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）
国发[2010]10 号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
国办发[2013]17 号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》
营改增	指	营业税改征增值税
章程、公司章程	指	格力地产股份有限公司章程
最近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
最近三年及一期、报告期	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度及 2021 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末和 2020 年末及 2021 年 9 月末
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户；主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，并承担相应的责任
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券投资者
专业投资者	指	符合《管理办法》第十四条规定的资质条件的投资者
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
元、万元、亿元	指	若无特别注明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均系四舍五入原因造成。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，请将下列各项风险因素连同本募集说明书内其他资料一并认真考虑。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际政治经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采取固定利率模式且期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使投资实际相对收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的申请事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易等流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市交易后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本公司目前经营状况良好，偿付能力较强。由于本期债券的存续期限相对较长，如果在本期债券的存续期内发行人所处的宏观经济环境、经济政策、行业发展状况和资本市场状况等不可控因素发生变化，将可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

发行人已根据实际情况拟定了多项偿债保障措施，但是在本期债券存续期间，可能由于不可抗力事件（如政策、法律法规的变化）导致目前拟定的偿债保障措

施无法得到有效履行，如资产抵押登记手续无法办理，抵押资产减值或未来难以处置，交叉违约等投资者保护条款触发后仍不能保障本期债券持有人的利益等，进而影响发行人按约定偿付本期债券本息。

（五）资信风险

报告期内，发行人资信状况良好，与主要客户发生业务往来时，发行人未曾有严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致公司的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致其资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、预收账款风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的预收账款为 44,779.75 万元、218,556.71 万元、95.72 万元和 130.19 万元，在流动负债的占比分别为 7.60%、25.06%、0.01%和 0.01%。根据新收入准则，发行人将预收账款中商品房预售款调整至合同负债科目列示，截至 2020 年末，发行人合同负债为 271,244.98 万元，在流动负债的占比为 17.98%；截至 2021 年 9 月末，发行人合同负债为 183,113.26 万元，在流动负债的占比为 16.08%。

发行人由于房地产行业销售房地产商品收入确认原则的特殊性，按照相关会计规定，预收账款为上市公司进行商品房预售时收取的相关房款，在公司向客户交付商品房并办妥手续后上述预收账款才能转为收入。如果公司所开发产品不能按协议约定条件交付并办妥相应手续，存在客户要求退还已预付款项的可能，公司将可能因此面临支付压力及被索赔的风险。为化解预收账款的风险，公司将继续对所开发项目从资金、工期等各方面进行周密安排，充分考虑可能遇到的困难并逐一采取措施落实，最大限度地避免发生不能按协议约定交付产品的现象。报告期内，公司不存在未按协议约定条件交付商品房的情况。

2、负债水平较高的风险

截至 2021 年 9 月末，公司合并资产负债率为 72.62%，流动比率为 2.30，速动比率为 0.20，公司长期借款 842,779.93 万元，短期借款 162,141.52 万元，应付债券 299,428.74 万元，一年内到期的非流动负债 430,126.776 万元，公司资产负债率较高，有息债务规模较大，目前公司经营状况稳定，盈利能力良好，偿债风险较低。但若公司经营环境等因素发生重大变动，将直接影响公司的偿债能力。

3、存货占比规模较大风险

截至 2021 年 9 月末，公司存货占流动资产和总资产的比例分别为 91.15%和 72.06%。房地产开发企业的存货主要由土地款、已经投入但尚未完工销售的开发成本、开发产品构成，存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。虽然公司的拟开发项目、在建项目和已完工项目地理位置优越，具有较好的市场前景，房地产存货质量优越，变现能力较强。但若销售市场发生重大波动，将直接影响公司按期偿债能力。

4、未来资本支出规模较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，土地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2021 年 9 月末，发行人房地产在建项目总规划面积为 119.58 万平方米，计划投资总额为 228.98 亿元，发行人未来面临一定的资本支出压力。

5、存货跌价风险

房地产开发企业的存货主要由土地款、已经投入但尚未完工销售的开发成本、开发产品构成，这些存货存在因市场变动发生价格波动而发生跌价的风险。上市公司将密切关注房地产行业政策的变化和发展，加强对房地产市场和相关政策的研究，以准确预测并把握未来的变化，减小存货跌价损失的风险。

6、收入及利润增长不均衡的风险

鉴于房地产行业的周期性特征及收入确认的严格性，上市公司所开发的房地产商品主要是向不特定多数的购买者销售，销售受到多种因素影响，**因此上市公司可能存在年度之间收入与利润不均衡的风险**。公司将密切关注房地产市场的形势，合理安排项目开发节奏，合理搭配各项目之间的投资比例，尽可能避免年度之间收入与利润出现大幅波动；公司将积极开发拓展新的土地储备，积极实施区域化战略，以保持公司业务发展的均衡、稳定；公司将合理配置资产结构，逐渐加大项目的开发力度，从而确保公司业绩增长的稳定性。

7、项目开发资金短缺的风险

房地产项目的开发周期长，资金需求量大。公司目前主要通过自有资金、银行借款和商品房预（销）售回款等方式筹集资金。**如果银行借款的融资渠道受到限制，自有资金和商品房预（销）售回笼的资金不能满足项目建设进度对资金的需求，将会影响公司的房地产开发计划，影响公司业务的开展**。公司将充分结合房地产开发项目的特点，对每个项目进行周密的安排，保证各开发项目按期完工；公司将不断加强项目的推广及销售工作，加快项目的资金回笼；公司将努力做好与各家银行间的合作关系，保持公司良好的财务状况和资产质量，以保证公司具备良好的项目融资能力；同时，公司将进一步寻求利用上市地位进行直接融资。

8、经营性现金流波动风险

最近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为-121,657.64 万元、172,531.38 万元、181,991.35 万元和 267,771.26 万元，2018 年度公司经营活动现金流量净额为负，主要系支付代垫工程款及缴纳企业所得税导致经营性现金流出较多所致。**考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏、项目开发进度及库存去化速度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险，可能对公司偿债能力产生不利影响**。

9、所有者权益不稳定的风险

公司所有者权益中未分配利润规模较大，近三年及一期末分别为 412,538.39 万元、465,223.65 万元、521,096.34 万元和 585,160.49 万元，在所有者权益中的占比分别是 50.28%、59.16%、61.81%和 64.59%。未分配利润规模较大，在所有

者权益中占比较高，若发行人未来出现大规模分红或未分配利润转增股本，将可能造成所有者权益降低或结构调整，因此发行人面临一定的所有者权益不稳定的风险。

10、关联担保金额过大的风险

截至 2021 年 9 月末，公司关联担保余额为 1,408,682.42 万元，公司关联担保全部为对子公司的担保，关联担保金额较大。被担保人财务状况良好，未出现明显债务困难迹象，发行人的代偿风险较低。但如果被担保人经营状况不佳而出现偿债风险时，发行人将因承担连带担保责任而面临一定风险。

11、阶段性担保风险

按照房地产行业的惯例，在购房者以银行按揭方式购买商品房的情况下，购房者支付首期房款并将所购商品房抵押给银行以取得按揭贷款。在未办妥产权证前，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的阶段性担保（客户办理完产权证和房地产他项权证后，该类担保将自动解除）。截至 2021 年 9 月末，公司阶段性担保余额为 10.64 亿元，除该阶段性担保外，公司无其他对外担保。

该项担保对公司的财务状况无重大影响。公司通过加强对购房人资信审查、建立严格的风险控制体系（包括房屋所有权证办理程序、违约金等）等措施来防范和降低销售按揭担保风险；如因销售按揭担保贷款发生损失，公司将及时向有关当事人进行追偿并将损失降低至最小。总体而言，在阶段性担保期间，公司存在承担一定经济损失的风险。

12、所有权受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、在建工程、货币资金等。截至 2021 年 9 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计 1,549,076.06 万元，占期末资产总额的 46.82%。

总体来看，发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至

处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

13、筹资活动产生的现金流波动风险

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 81,850.59 万元、-84,327.87 万元、37,420.43 万元和-413,449.24 万元。2021 年 1-9 月发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少 450,869.67 万元，降幅 1204.88%，主要系发行人该期间偿还的有息债务本息规模较大所致。上述情况属于发行人根据公司业务发展的资金需求及公司的资金使用安排导致的现金流变化，但由于现金流量变化较大，仍存在一定的现金流量波动风险。

（二）经营风险

1、经营业绩依赖子公司的风险

公司为控股型上市公司，公司房地产开发业务均通过格力房产、重庆两江格力及其他子公司等进行，公司报告期内及未来的主要利润来源于子公司，因而公司存在经营业绩依赖子公司的风险。公司建立了完善的子公司管理制度，从人员、财务、项目管理、重大信息报告等各方面不断加强对子公司的管理。

2、房地产项目销售风险

随着发行人土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强，发行人推向市场的商品房持续增加。一方面，目前房地产市场竞争较为激烈，房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点；另一方面，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高，如果未来市场供求关系发生重大变化，或发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。同时，房地产开发项目销售周期偏长，各种社会经济环境条件发生变化的可能性较大，首先是与产品成本关系密切的各种生产要素价格、金融机构利率等发生变化的可能性较大，将直接影响产品定价，产品的市场销售风险将增加；其次是随着社会进步，人们生活水平提高，对产品品质的要求越来越高，产品不能满足需求的风险也将越来越大。

3、土地、原材料及劳动力成本上升风险

受土地稀缺性和不可再生性影响，土地价格持续上涨，并且随着土地公开出让制度的实施，以及拆迁补偿成本的增加，加大了房地产企业拿地的成本和难度。同时，由于发行人加大在一二线城市的发展力度，导致发行人土地取得成本较高，随着行业调控持续深入以及土地、原材料等生产要素价格的上涨，发行人房地产开发业务利润空间收窄，影响公司未来业绩。

4、土地储备风险

对于房地产开发企业而言，项目开发用地是公司经营和发展的基础和保障，公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础。根据国家对建设用地的相关规定，如果公司由于资金、市场等因素未能及时开发储备用地，将面临缴纳土地闲置费甚至面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司带来相应经营风险。另外，监管政策的趋紧，也加大了公司进行土地储备的资金压力。公司将紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的动向和趋势，并结合公司未来发展的需要，积极利用各种资源筹措资金，通过公开招拍挂、收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，满足上市公司可持续发展对土地资源合理保有量的需要。

5、宏观经济、行业周期性波动风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。房地产行业运行情况预计将逐步企稳。尽管作为国有大型房地产开发企业，发行人抵御行业风险的能力较强，但是其仍然将不可避免地受到行业波动的影响。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基

调的变化，并在近两年取得较好的经营业绩。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

6、市场竞争风险

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来土地购买环节的竞争越来越激烈，另一方面，随着近年来全国房价的大幅度上涨，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产业正向着规模化、品牌化和规范化运作转型，房地产行业竞争激烈，发行人正面临着更加严峻的市场竞争环境。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升，同时部分三四线城市商品房出现供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，从而对发行人业务发展和经营业绩造成不利影响。

7、安全生产风险

房地产在施工阶段存在一定的安全风险，如设备失灵、土方塌陷、火灾等；加之人工操作问题，施工环境存在一定的危险性，可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、环境污染/破坏事故。虽然发行人十分注重安全生产管理，已设立工程管理中心，建立完善的安全生产管理制度体系及监督机制，但若发行人安全生产管理制度未能有效运行或出现制度外的突发情况，可能会造成安全生产事故，进而对发行人的市场声誉及项目收益造成不利影响。

8、突发事件引起的经营风险

发行人在复杂多变的经营环境中，易受各种突发事件的影响，例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，并由此对发行人的偿债能力产生影响。

9、工程质量风险

在房地产项目开发过程中，如果楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，将会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，

则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害。在项目开发过程中，公司将严格选择设计、施工、监理、材料供应商等合作单位，以降低公司直接的质量风险；同时，公司将不断加强自身的设计、施工管理力量，强化对设计环节的控制力，确保设计、施工的质量。

10、项目开发风险

房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关合作行业广、合作单位多等特点，在市场研究、投资决策、前期准备、项目设计、项目施工、产品销售和物业管理的开发流程中，涉及市场调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等诸多商业合作伙伴，对项目开发控制的难度相应增大；同时，更涉及国土、房管、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每一环节的审批和监管。上述任何环节的不利变化，将可能导致公司面临项目周期拉长、成本上升等风险。

11、跨地区进行房地产开发的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人在珠海、上海、重庆等城市均有房地产开发业务。由于房地产开发的地域性较强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规均存在一定的差异性，发行人标准化的产品定位、管理流程、开发模式等存在是否能有效运行的风险。当发行人进入新城市或新区域时，也存在如何适应当地开发环境的风险。

12、项目融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。公司主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。公司与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

13、部分子公司存在亏损的风险

发行人部分主要子公司存在亏损，其中珠海香湾码头发展有限公司负责的受托开发项目香洲港综合整治工程，因项目按照政府最新规划和要求，提前移交清

算故出现亏损。此外，上海海控保联置业有限公司及上海海控太联置业有限公司所负责的项目仍处于在建阶段或尚未开展实际运营，尚未实现销售或营业收入，因此，2020 年度已投入相应成本且暂未实现相关营业收入，从而导致亏损。如未来项目销售或运营情况无法达到预期效果，将会对公司经营及资金周转产生不利影响。

14、非一二线城市房地产业务销售去化及存货跌价风险

公司房地产业务全部位于上海、重庆、珠海及三亚。公司 2020 年末房地产业务非一二线城市占比超过 50%，面临一定去化风险以及存货跌价风险。在公司未来业务发展方向上，发行人将继续发挥自身优势，以住宅产品为主，严格把控项目开发速度，合理压缩项目建设周期，确保资金周转速度；同时兼顾商用物业及运营，丰富公司产品线并分散经营风险。

（三）管理风险

1、实际控制人控制的风险

截至 2021 年 9 月末，珠海投资控股有限公司持有本公司 43.5720%的股份，为公司的控股股东。珠海投资控股有限公司如利用其控股地位，对上市公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，则可能影响上市公司其他股东特别是中小股东的合法权益。目前公司已建立了多元化的股权结构，建立了与现代企业制度相适应的法人治理结构，制定了各项规章制度，公司将严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定维护上市公司的独立性，力图使公司的决策更加科学、合理和透明。

2、对子公司的管控风险

随着公司规模日趋扩大，下属子公司的数量和规模也不断增加，截至 2021 年 9 月末纳入发行人合并报表范围的子公司共计 84 家，这对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，未能建立规范有效的控制机制，对新开发项目或子公司没有足够的控制能力，未能形成协同效应、发挥规模优势，可能会对未来经营发展和品牌声誉产生不利影响。

3、突发事件引发的公司治理结构突然发生变化的风险

发行人公司治理结构一直保持稳定有效，内控制度也相对健全，保证了发行人经营稳步增长。然而，近年来国内企业因董事、监事、高管等触犯法律而导致董事会、监事会或其他高管人员突然缺位情况时常发生，使得公司治理结构不完善。因此，发行人未来也可能面临着突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险。

4、资金管理的风险

房地产作为资金密集型行业，在土地获取、施工建设等阶段均需要大量的资金投入。发行人主要通过自有资金以及外部金融机构借款等方式筹集资金。但发行人的外部融资渠道和融资成本直接受到国家房地产政策、货币政策以及商业银行监管政策等影响，且目前各主要城市均要求对房地产企业预售款项进行专户管理，预售款项使用的灵活性较低。同时，发行人在国内不同城市进行跨区域经营，各区域的资金监管及使用要求均存在差异。尽管发行人对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但上述因素对发行人的资金管理和调配能力提出较高的要求。如若发行人无法有效应对相关政策变化，及时监控和平衡公司整体的资金需求，其经营情况和财务情况或将受到不利影响。

5、人力资源风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续有效的加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

6、关联交易风险

发行人与关联方之间存在一定的关联交易，若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

7、控股股东股权被质押引发的风险

截至募集说明书签署日，发行人控股股东累计质押其持有的发行人公司股份总数为 420,000,000 股，占其持有发行人公司股份比重 49.57%，占发行人公司总股份比重为 21.60%，股份质押用于补充流动资金及质押增信，质押期限至 2021 年 12 月。请投资者关注发行人因控股股东股权被质押可能引发的风险。

8、重大资产重组的风险

根据发行人于 2020 年 5 月 11 日发布的《格力地产股份有限公司关于筹划重大资产重组停牌公告》，格力地产正在筹划通过发行股份及支付现金方式购买珠海市国资委和城建集团合计持有的免税集团 100%的股权，同时，非公开发行股份募集配套资金。本次标的资产的交易价格将以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的资产评估报告所载明的并经珠海市国资委评估备案的资产评估结果为基础，由交易各方进行协商后确定。珠海市国资委已就本次重组事项发出了通知，拟同意公司依法依规依程序购买珠海市国资委和城建集团合计持有的免税集团 100.00%的股权，同时，非公开发行股份募集配套资金。

根据发行人2020年12月17日在指定信息披露媒体披露的《格力地产股份有限公司关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：临2020-102），2020年5月22日，发行人召开第七届董事会第九次会议、第七届监事会第四次会议审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》等与本次重组相关的议案，具体内容详见发行人于2020年5月23日在指定信息披露媒体披露的相关公告。2020年6月3日，发行人收到上海证券交易所下发的《关于对格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函[2020]0659号），并根据的相关要求，发行人对有关问题做出了回复说明，并按照要求对重组预案及其摘要的部分内容进行了修订，相关文件具体内容详见发行人于2020年6月18日在指定信息披露媒体披露的相关公告。

2020年10月30日，公司召开第七届董事会第十四次会议、第七届监事会第六次会议审议通过了《关于<格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次重组相

关的议案。同时公司计划于2020年11月20日召开2020年第三次临时股东大会审议上述议案。具体内容详见公司于2020年10月31日在指定信息披露媒体披露的相关公告。2020年11月18日，公司发布《关于取消2020年第三次临时股东大会的公告》（临2020-099），因相关事项尚需进一步完善，故公司取消2020年第三次临时股东大会。国家市场监督管理总局已对本次重组出具了《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断审查决定[2020]462号），具体内容详见公司于2020年11月25日在指定信息披露媒体披露的相关公告。

2020年6月20日、2020年7月18日、2020年8月15日、2020年9月12日、2020年10月10日、2020年12月17日、2020年12月31日，公司分别披露了本次重大资产重组的进展情况，详见公司于指定信息披露媒体发布的《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：临2020-070、临2020-076、临2020-079、临2020-085、临2020-089、临2020-102、临2020-105）。2021年2月10日，格力地产发布《格力地产股份有限公司关于重大资产重组进展公告》，根据《上海证券交易所上市公司自律监管规则适用指引第1号——重大资产重组》第三十八条规定：“上市公司首次披露重组方案至召开相关股东大会前，如该重组事项涉嫌内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查的，上市公司应当暂停本次重组进程...”公司暂停于2020年5月23日披露的重大资产重组事项。请广大投资者注意投资风险。

9、发行人董事长被立案调查的风险

根据发行人于2020年12月31日公告的《格力地产股份有限公司关于董事长收到中国证监会调查通知书的公告》，2020年12月30日，中国证券监督管理委员会对发行人董事长鲁君四发出《调查通知书》（编号：沪证专调查字2020066号），因其涉嫌证券市场内幕交易违法行为，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，中国证券监督管理委员会决定对其立案调查。在中国证监会立案调查期间，发行人董事长可以正常履职，发行人董事会亦可以正常运作，该事项尚不会影响发行人日常生产经营活动，发行人经营管理、业务及财务状况正常。请投资人关注后续发行人董事长被立案调查可能引发的风险。

10、发行人参股公司涉及仲裁的风险

2021年7月14日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于参股公司涉及仲裁的公告》，公司于2021年7月13日收到科华生物转来的《SDV20210578<关于西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司之投资协议书>（2018.6.8）争议仲裁案仲裁通知》及其附件《仲裁申请书》（落款时间为2021年7月5日）、《申请人关于变更仲裁请求的申请》（落款时间为2021年7月9日）等文件，申请人彭年才、李明、苗保刚、西安昱景同益企业管理合伙企业（有限合伙）（以下合称“四申请人”）就其与科华生物于2018年6月8日签订的《投资协议书》所引起的争议提起了仲裁。本次仲裁案件所涉纠纷为科华生物和四申请人就《投资协议书》第十条“进一步投资”安排的履行产生的纠纷，科华生物已于2018年6月11日披露了《投资协议书》的内容。《投资协议书》的签订时间在公司购买科华生物股权之前，公司购买前已充分知悉该情况。此外，在发行人子公司保联资产和圣湘生物签订《股份转让协议》之前，双方对于该《投资协议书》可能产生的纠纷及其影响也予以充分沟通。

2021年8月31日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于参股公司仲裁进展暨提出仲裁反请求的公告》，发行人接到科华生物通知，科华生物于2021年8月30日按照仲裁规则和相关适用法律，就本次仲裁案件向上海贸仲委提出仲裁反请求并获受理。科华生物请求裁决解除科华生物与被反请求人于2018年6月8日订立的《投资协议书》项下第十条“进一步投资”条款，并裁决被反请求人承担因本次仲裁案件产生的全部费用。

截至募集说明书签署日，本次仲裁案件尚未结案，目前无法判断案件对公司本期利润或期后利润的影响。本期债券上市前，发行人财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况因本次仲裁案件或其他事项发生重大变化，导致本期债券上市申请未能获得上交所同意，最终致使本期债券无法在上交所挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予发行人。请广大投资者注意投资风险。

（四）政策风险

1、行业政策变化的风险

2014 年以来，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2015 年以来，政府对房地产市场的政策进一步放松。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、中国银

监会、住建部联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不同层上降低了个人购房贷款的最低首付款比例。同时，财政部、国家税务总局联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，根据该项法规，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的将免征营业税，存量房市场有望盘活。以上政策推出后，房地产市场有望进一步升温。2015 年 8 月 27 日，中国人民银行、住建部和财政部联合下发《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，又进一步将已还清首套房贷款，为改善居住条件的购房者申请公积金委托贷款购买二套房的首付款比例降至 20%，从 2015 年 9 月 1 日开始实施。2016 年 2 月 17 日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自 2016 年 2 月 22 日起开始实施房地产交易契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房 144 平方米以上房屋契税由 3% 降至 1.5%；二套房契税由 3% 降至 1%（90 平方米以下），由 3% 降至 2%（90 平方米以上）；2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第 1 项优惠，第 2 项和第 3 项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上普通住房免征增值税，2 年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016 年 9 月，国内房地产市场迎来政策拐点，厦门、杭州、南京、福州、北京等多个城市纷纷出台楼市限购或限贷政策，抑制投资、投机性需求，促进房地产市场平稳运行。2017 年，围绕“房住不炒”的基调，房地产行业调控升级。销售端，限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码，限商、限签等新政策不断出台，政策覆盖范围从一二线热点城市拓展到周边城市，

执行力度不断加强；土地端，通过推出共有产权房、竞自持等手段，推进出让方式改革；持有端，首次推出限售政策；金融端，在保障居民首套住房需求同时，提升二套及以上住房贷款利率，抑制投机行为，与此同时房地产行业面临的资金环境持续紧缩。进入 2018 年，房地产行业延续“因城施策、一城一策”的调控特点，持续深化调控。一方面，限购限售等政策不断加码，调控范围不断扩大，以抑制炒房行为；另一方面，多地出台精准调控政策，以保障自住需求。与此同时，房地产信贷“去杠杆”持续推进，住房租赁金融支持逐渐增加。

由上可见，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业出现非理性上涨时起到了调控作用。公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化，并在近两年取得领先行业的经营业绩。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

2、信贷政策变化的风险

发行人所处的行业为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

（1）购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品销售带来不确定性。同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司房地产项目的销售造成重大不利影响。

（2）贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，银行贷款是房地产企业重要的资金来源。未来，国家可能通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括公司在内的房地产公司的资金渠道，**该等政策可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。**

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，**若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，从而对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。**

5、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环

境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

6、房屋拆迁及补偿政策变化的风险

发行人积极参与旧城改造项目建设，承担了部分项目的房屋拆迁及回迁安置工作，相关房屋拆迁及回迁补偿方案需由发行人、地方政府及被拆迁方共同协商确定。若房屋拆迁及补偿政策出现变化，将可能会出现项目拆迁及补偿成本上升、项目进度延缓等不利影响，从而影响房地产项目收益水平。

7、限购政策变化的风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

8、购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

三、特有风险

截至本募集说明书签署日，发行人并无需要披露的与本期债券发行相关的重大特有风险。

第二节 发行概况

本期债券募集说明书是根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及公司实际情况编写，旨在向投资者提供公司基本情况和本期债券的详细资料。

本期债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除公司董事会和主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中列载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

一、本次债券决议及注册情况

公司于 2020 年 1 月 3 日召开第七届董事会第二次会议，审议通过了《关于 2020 年公开发行公司债券方案的议案》，批准公司公开发行不超过人民币 16 亿元（含 16 亿元）的公司债券，并决定提交公司股东大会审议表决。

公司于 2020 年 1 月 20 日召开 2020 年第一次临时股东大会会议，表决通过了《关于 2020 年公开发行公司债券方案的议案》，批准公司公开发行不超过人民币 16 亿元（含 16 亿元）的公司债券，并同意授权董事会及董事会授权人士全权办理本次公开发行公司债券的相关事宜。

经上海证券交易所“上证债审（报会）【2020】98 号”确认，并于 2020 年 6 月 30 日经中国证监会“证监许可【2020】1313 号”注册，同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 16 亿元公司债券。

二、本期债券的主要条款

（一）**发行人全称：**格力地产股份有限公司。

（二）**债券全称：**格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2020 年 6 月 30 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意格力地产股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕1313 号），注册规模为不超过 16 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 4.00 亿元（含 4.00 亿元）。

（五）债券期限：本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨），品种一为 2 年期，品种二为 3 年期。

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

（七）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（八）债券利率及其确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（九）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（十）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十一）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十二）起息日期：本期债券起息日为 2022 年 3 月 24 日。

（十三）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率按年付息。

（十四）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十五）付息日期：本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2024 年间每年的 3 月 24 日；品种二的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 3 月 24 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十六）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十七）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十八）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十九）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2024 年 3 月 24 日；品种二的兑付日期为 2025 年 3 月 24 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（二十）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十一）增信措施：发行人以土地抵押方式为本次债项提供担保，具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

（二十二）信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十三）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券。

（二十四）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（二十五）交叉违约保护条款：发行人或合并范围内子公司的债务（包括公司债、债务融资工具、企业债、境外债、金融机构贷款）出现违约（本金、利息逾期或债务已被宣告加速到期或其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期到期后应付未付，视同本期债券发生违约，需启动投资者保护机制。投资者保护机制具体处置程序如下：

1) 信息披露：发行人应在知悉上述触发情形发生之日起 2 个交易日内及时进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响；

2) 通知：发行人、受托管理人知悉上述触发情形发生或合理认为可能构成该触发情形的，应当在 5 个交易日内通知本期债券全体持有人；

3) 救济与豁免机制：受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起 5 个交易日公告召开持有人会议，并按照公告约定时限召开持有人会议。

发行人可做出适当解释或提供救济方案（增加担保/提高票面利率等），以获得持有人会议决议豁免本次公司债券违反约定。投资人有权决定是否豁免（可选择无条件豁免/享有回售选择权/有条件豁免）。

发行人应无条件接受持有人会议作出的上述决议。如果持有人会议未通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行下列投资者保护措施中的一项或数项：

a) 发行人承诺本次公司债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

b) 本次公司债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；

c) 发行人提前赎回；

d) 投资者选择性提前回售；

e) 增加抵质押或第三方担保等信用增进措施；

f) 其他投资者保护措施。

4) 宽限期机制：若发行人在上述触发情形发生之日起 10 个交易日内对相关债务进行了足额偿付，则不构成发行人在本次公司债券项下的违反约定，无需救济与豁免机制。

（二十六）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。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2022 年 3 月 21 日。

2、发行首日：2022 年 3 月 23 日。

3、发行期限：2022 年 3 月 23 日至 2022 年 3 月 24 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券具体上市日期将另行公告。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

四、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本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，在经有关主管部门同意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，投资者同意并接受该种安排。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及资金需求情况，2020 年 1 月 20 日经公司 2020 年第一次临时股东大会会议审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]1313 号），本次债券注册总额不超过 16.00 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 4.00 亿元（含 4.00 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券本金。拟偿还的到期公司债券明细如下：

单位：亿元、年

债券简称	债券类型	余额	到期日	利率	期限
19 格地 01	私募债	4.00	2022-03-18	5.30%	3
合计		4.00			

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

对于到期时间早于本期债券发行时间的债券，公司可自筹资金偿还到期债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

公司承诺本期债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不将本期债券募集资金用于购置土地，不新增存量公司债券余额。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将严格按照《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。另外，发行人与监管银行将签订《账户及资金监管协议》，并将开立募集资金专项账户，用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。募集资金专项账户的具体管理安排，请参见《账户及资金监管协议》。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2021 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率维持不变。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由 2.30 提升至 2.38。

六、公司关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不将本期债券募集资金用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露有关信息。

七、前次公司债券募集资金的使用

发行人于 2014 年 12 月 25 日公开发行的可转换公司债券“格力转债”，募集的 9.8 亿元资金在扣除发行费用后全部用于房地产项目格力海岸 S3 及格力海岸 S4 的项目建设。

发行人于 2015 年 9 月 23 日公开发行的公司债券“15 格房产”，募集的 7 亿元资金在扣除发行费用后全部用于补充流动资金；

发行人于 2016 年 6 月 21 日非公开发行的公司债券“16 格地 01”，募集的 30 亿元资金在扣除发行费用后全部用于补充流动资金；

发行人于 2018 年 7 月 25 日公开发行的公司债券“18 格地 02”及“18 格地 03”共募集的 12 亿元在扣除发行费用后全部用于偿还有息债务；

发行人分别于 2019 年 3 月 14 日及 2018 年 5 月 4 日非公开发行的公司债券“19 格地 01”及“18 格地 01”共募集的 14.20 亿元在扣除发行费用后全部用于偿还有息债务。

发行人于 2021 年 6 月 17 日公开发行的公司债券“21 格地 02”募集的 8.00 亿元在扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券。

上述发行人（或子公司）发行的公司债券均用于主管机关批准指明的用途，不存在违反《证券法》规定或违规改变发行公司债券所募资金用途的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	格力地产股份有限公司
法定代表人	鲁君四
股本	人民币 1,904,440,056 元
公司成立时间	1999 年 6 月 9 日
设立（工商注册）日期	1999 年 6 月 9 日
统一社会信用代码	91440400628053925E
住所（注册地）	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公
邮政编码	519000
所属行业	房地产业
经营范围	实业投资、投资及投资管理、房地产开发经营、物业管理；货物和技术的进出口经营（国家禁止和限制的进出口货物、技术除外）；建筑材料的销售。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）
电话及传真号码	0756-8803772、0756-8861600
信息披露事务负责人/职位	邵红旗/副总裁

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人历史沿革

1、格力地产股份有限公司原名称为西安海星现代科技股份有限公司，系经西安市人民政府【市政函[1998]33 号】文批准，由西安凯卓工贸有限责任公司变更为股份有限公司并更名而成立。本公司公开发行股票前的股东为西安海星科技投资控股（集团）有限公司、北京阜康对外贸易公司、陕西省技术进步投资有限责任公司、西安海惠计算机公司、西安飞机工业（集团）有限责任公司、西安协同软件股份有限公司、西安交通大学。1999 年 5 月 21 日，经中国证券监督管理委员会【证监发行字[1999]53 号】批准，并经上海证券交易所同意，由主承销商海通证券有限公司通过上海证券交易所系统于 1999 年 5 月 26 日采用上网定价发行方式向社会公开发行 A 股股票 6,800 万股，发行完成后公司总股本为 19,800 万股。

2、2002 年 6 月 18 日，公司 2001 年度股东大会通过决议，以 2001 年 12 月 31 日总股本 19,800 万股为基数向全体股东每 10 股送红股 1 股，送股方案实施完成后公司总股本为 21,780 万股。

3、2006 年 3 月 13 日，公司完成了股权分置改革工作。根据股权分置改革方案，为使非流通股股东所持股份获得上市流通权，公司以流通股股份总额 7,480 万股为基数，用资本公积金向全体流通股股东转增股本，流通股每 10 股获得 5.60 股的转增股份，流通股股东获得的转增股份总额为 4,188.80 万股，每股面值 1 元，合计以资本公积转增股本 4,188.80 万股，截至 2006 年年末，公司股本总额为 25,968.80 万股。

4、2007 年 6 月 15 日，公司 2006 年度股东大会通过决议，以公司 2006 年总股份 25,968.80 万股为基数，以资本公积金向公司全体股东每 10 股赠送 3 股，转增后公司股本总额为 33,759.44 万股。

5、2008 年 9 月 18 日，经中国证券监督管理委员会核准，公司与珠海格力集团有限公司通过资产置换和非公开发行的方式进行重大资产重组。根据重大资产重组方案，格力集团以其持有的珠海格力房产有限公司和珠海格力置盛房产有限公司各 100%股权与公司除保留不动产和保留负债外的所有资产进行资产置换；资产置换的价格差额中的部分作为公司向格力集团非公开发行 24,000 万股股票的对价。2009 年 8 月 26 日，公司在珠海市工商行政管理局已经完成了格力集团的置入资产即格力房产和格力置盛各 100%股权的过户事宜。2009 年 8 月 31 日，公司与格力集团、海星集团签署了《资产交割协议书》，以 2009 年 8 月 31 日为资产交割日，将置出资产移交给海星集团。2009 年 9 月 1 日，公司向格力集团非公开发行 24,000 万股股票，公司股本总额变更为 57,759.44 万股。2009 年 11 月 25 日，本公司在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记，并领取了变更后的《企业法人营业执照》，注册号为 610131100018386。至此，本公司注册资本为 57,759.44 万元，法定代表人为鲁君四。注册地：陕西省西安市。总部地址：西安市高新区科技路 48 号创业广场 B 座 1303 室。2010 年 1 月 15 日，公司公告了《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》，至此，公司重大资产重组实施完毕。

根据公司 2010 年 1 月 30 日第一次临时股东大会决议，公司名称变更为“西安格力地产股份有限公司”。根据本公司 2012 年 2 月 1 日第一次临时股东大会决议，公司名称变更为“格力地产股份有限公司”，并于 2012 年 2 月 17 日在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。2012 年 4 月 26 日，公司在广东省珠海市工商行政管理局办理了工商变更登记手续，注册地改为广东省珠海市。总部地址变更为：珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室。

6、公司于 2014 年 2 月 18 日接到控股股东格力集团通知，公司实际控制人珠海市人民政府国有资产监督管理委员会拟通过无偿划转方式将格力集团持有的本公司 51.94% 股权注入珠海市国资委新设立的全资公司珠海投资，划转基准日为 2013 年 12 月 31 日。公司控股股东格力集团于 2015 年 1 月 12 日与珠海投资签署《国有产权无偿划转协议书》。根据该协议，格力集团将其持有的本公司 300,000,000 股无限售流通 A 股（占本公司总股本的 51.94%）无偿划转至珠海投资。2015 年 3 月 31 日，公司收到国务院国有资产监督管理委员会《关于无偿划转珠海格力集团有限公司所持格力地产股份有限公司全部股份有关问题的批复》（国资产权[2015]141 号），同意将格力集团所持公司 300,000,000 股股份无偿划转给珠海投资。2015 年 5 月 15 日，公司收到珠海投资控股有限公司转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认本公司国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。至此，珠海投资持有本公司 300,000,000 股股份，占本公司总股本的 51.94%，为本公司控股股东。

7、2016 年 5 月 9 日，公司 2015 年度股东大会通过决议，以 2016 年 5 月 18 日公司总股本 577,684,864 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 18 股，共计转增 1,039,832,755 股，截至 2016 年 6 月 30 日，累计共有 1,903,000 元“格力转债”已转换成公司股票，加上年度利润分配及本次资本公积转增股本后，公司的总股本为 1,617,517,619 股。

8、2016 年 7 月 29 日，经中国证券监督管理委员会以证监许可[2016]244 号文《关于核准格力地产股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司向特定投资者发行人民币普通股（A 股）442,477,876 股，每股面值人民币 1.00 元。

2016 年 8 月 5 日，公司发布《格力地产股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股本变动公告》（临 2016-057），公司 2016 年 6 月 30 日总股本为 1,617,519,107 股，自 2016 年 7 月 1 日至 2016 年 8 月 3 日，公司可转换公司债券转股数为 540 股，非公开发行 442,477,876 股后，公司注册资本变更为 2,059,997,523 元，2016 年 9 月 28 日，经工商核准变更登记，公司股权结构变更为：

发行人股权结构情况表

股份性质	股数（股）	比例（%）
有限售条件的股份	442,477,876	21.48%
无限售条件的股份	1,617,519,647	78.52%
总数	2,059,997,523	100.00%

截至 2016 年 12 月 31 日，累计共有 1,927,000 元“格力转债”已转换成公司股票，其中 2016 年 10 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日共有 2,000 元“格力转债”转换成公司股票。2016 年 10 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日转股数为 274 股。

2016年10月1日至12月31日发行人转股情况表

股份性质	变动前股数（股）	转股数	变动后股数（股）
有限售条件的股份	442,477,876	0	442,477,876
无限售条件的股份	1,617,519,647	274	1,617,522,397
总数	2,059,997,523	274	2,060,000,273

9、2016 年 2 月 5 日，格力地产收到中国证监会《关于核准格力地产股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2016〕244 号），核准公司非公开发行不超过 156,576,200 股新股。2016 年 8 月 3 日，本次发行新增股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管相关事宜。由此，珠海投资持股数量为 847,339,780 股，持股比例变更为 41.13%，为公司第一大股东。

10、2016 年 12 月 29 日，发行人在珠海市横琴新区工商行政管理局办理了工商变更登记手续，注册地址变更为，珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-23182（集中办公区）。

11、截至 2017 年末，累计共有 2,502,000.00 元“格力转债”已转换成公司股票，其中 2017 年 1 月 1 日至 2017 年末共有 575,000.00 元“格力转债”转换成公司股票。

公司非公开发行 442,477,876 股股票，并于 2016 年 8 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了发行登记相关事宜，该次非公开发行股份限售期为 12 个月。上述 442,477,876 股限售股已于 2017 年 8 月 3 日上市流通。

2017年1月1日至12月31日发行人转股情况表

股份性质	变动前股数（股）	转股数	非公开发行限售股上市流通	变动后股数（股）
有限售条件的股份	442,477,876	-	-442,477,876	-
无限售条件的股份	1,617,522,397	79,235	442,477,876	2,060,079,508
总数	2,060,000,273	79,235	-	2,060,079,508

截至 2017 年末，发行人已发行的总股本为 2,060,079,508 股。

12、截至 2018 年 12 月 31 日，累计共有 2,806,000 元“格力转债”已转换成公司股票，累计转股数为 379,374 股，其中 2018 年 1 月 1 日至 2018 年末共有 304,000.00 元“格力转债”转换成公司股票。

2018年1月1日至12月31日发行人转股情况表

股份性质	变动前股数（股）	转股数	变动后股数（股）
有限售条件的股份	-	-	-
无限售条件的股份	2,060,079,508	42,062	2,060,121,570
总数	2,060,079,508	42,062	2,060,121,570

截至 2018 年末，发行人已发行的总股本为 2,060,121,570 股。

13、2019 年 12 月 24 日，“格力转债”到期，累计共有 7,858,000 元“格力转债”已转换成公司股票，累计转股数为 1,349,234 股，其中 2019 年度共有 5,052,000.00 元“格力转债”转换成公司股票。

2019年发行人转股情况表

股份性质	变动前股数（股）	转股数	变动后股数（股）
有限售条件的股份	-	-	-

无限售条件的股份	2,060,121,570	969,860	2,061,091,430
总数	2,060,121,570	969,860	2,061,091,430

14、2021 年 8 月 9 日，发行人完成第三、四次回购股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 116,404,534 股，本次股份注销已完成工商变更。

2021年8月9日发行人转股情况表

股份性质	变动前股数（股）	转股数	变动后股数（股）
有限售条件的股份	-	-	-
无限售条件的股份	2,061,091,430	116,404,534	1,944,686,896
总数	2,061,091,430	116,404,534	1,944,686,896

15、2021 年 9 月 13 日，发行人在珠海市横琴新区工商行政管理局办理了工商变更登记手续，注册地址变更为，珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公。

16、2022 年 1 月 7 日，发行人将除已用于员工持股计划外的剩余首次回购股份共计 40,246,840 股予以注销并相应减少注册资本。本次注销完成后，发行人总股本将由 1,944,686,896 股变更为 1,904,440,056 股。

17、2022 年 2 月 16 日，发行人将对第二次回购股份中除用于第六期员工持股计划外的剩余股份共计 12,261,045 股予以注销并相应减少注册资本），本次注销完成后，发行人总股本将变更为 1,892,179,011 股。截至募集说明书签署日，该注销程序尚未完成。

截至募集说明书签署日，发行人已发行的总股本为 1,904,440,056 股。

（二）重大资产重组情况

根据发行人于2020年5月11日发布的《格力地产股份有限公司关于筹划重大资产重组停牌公告》，格力地产正在筹划通过发行股份及支付现金方式购买珠海市国资委和城建集团合计持有的免税集团100%的股权，同时，非公开发行股份募集配套资金。本次标的资产的交易价格将以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的资产评估报告所载明的并经珠海市国资委评估备案的资产评估结果为基础，由交易各方进行协商后确定。珠海市国资委已就本次重组事项发出了通知，

拟同意公司依法依规依程序购买珠海市国资委和城建集团合计持有的免税集团 100.00%的股权，同时，非公开发行股份募集配套资金。

根据发行人2020年12月17日在指定信息披露媒体披露的《格力地产股份有限公司关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：临2020-102），2020年5月22日，发行人召开第七届董事会第九次会议、第七届监事会第四次会议审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》等与本次重组相关的议案，具体内容详见发行人于2020年5月23日在指定信息披露媒体披露的相关公告。2020年6月3日，发行人收到上海证券交易所下发的《关于对格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函[2020]0659号），并根据的相关要求，发行人对有关问题做出了回复说明，并按照要求对重组预案及其摘要的部分内容进行了修订，相关文件具体内容详见发行人于2020年6月18日在指定信息披露媒体披露的相关公告。

2020年10月30日，公司召开第七届董事会第十四次会议、第七届监事会第六次会议审议通过了《关于<格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次重组相关的议案。同时公司计划于2020年11月20日召开2020年第三次临时股东大会审议上述议案。具体内容详见公司于2020年10月31日在指定信息披露媒体披露的相关公告。2020年11月18日，公司发布《关于取消2020年第三次临时股东大会的公告》（临2020-099），因相关事项尚需进一步完善，故公司取消2020年第三次临时股东大会。国家市场监督管理总局已对本次重组出具了《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断审查决定[2020]462号），具体内容详见公司于2020年11月25日在指定信息披露媒体披露的相关公告。

2020年6月20日、2020年7月18日、2020年8月15日、2020年9月12日、2020年10月10日、2020年12月17日、2020年12月31日，公司分别披露了本次重大资产重组的进展情况，详见公司于指定信息披露媒体发布的《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：临2020-070、临2020-076、临2020-079、临2020-085、临2020-089、临2020-102、临2020-105）。2021年2月10日，格力地产发布《格力地产股份有限公司关于重大资产重组进展公告》，根据《上海证券交易所上市公司自律

监管规则适用指引第1号——重大资产重组》第三十八条规定：“上市公司首次披露重组方案至召开相关股东大会前，如该重组事项涉嫌内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查的，上市公司应当暂停本次重组进程...”公司暂停于2020年5月23日披露的重大资产重组事项。请广大投资者注意投资风险。

三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

截至 2021 年 9 月末，发行人前十大股东情况如下：

2021 年 9 月末公司十大股东情况

股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结状态		股东性质
				股份状态	数量	
珠海投资控股有限公司	847,339,780	43.5700	0	质押	420,000,000	国有法人
格力地产股份有限公司回购专用证券账户	89,341,901	4.5900	0	无		其他
香港中央结算有限公司	71,049,979	3.6500	0	未知		未知
玄元投资元宝 1 号私募投资基金	61,617,510	3.1700	0	未知		未知
铜陵市国有资本运营控股集团有限公司	30,306,098	1.5600	0	未知		国有法人
增利 10 号集合资金信托计划	12,611,944	0.6500	0	未知		未知
海通证券股份有限公司	11,772,700	0.6100	0	未知		国有法人
格力地产股份有限公司-第四期员工持股计划	11,450,000	0.5900	0	无		其他
广州金融控股集团有限公司	10,400,590	0.5300	0	未知		国有法人
银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	10,000,042	0.5100	0	未知		未知
合计	1,155,890,544	59.4300	-	-	-	-

（二）控股股东基本情况

珠海投资控股有限公司为发行人的控股股东，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

珠海投资控股有限公司成立于2014年3月27日，为国有独资公司，注册资本35,000万元，法人代表鲁君四，经营范围为：国有股权投资、运营、管理；国有

资产优化配置和资本运营；企业管理、策划、服务；国有资产收益管理；商务服务（不含许可经营项目）；政策性和策略性投资；市国资委授权开展的其他业务。

珠海投资控股有限公司 2020 年经审计的主要财务数据及指标（合并财务报表口径）如下：

珠海投资控股有限公司主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2020 年末/2020 年度
资产总额	3,948,870.26
负债总额	3,070,069.48
所有者权益	878,800.78
营业收入	651,818.31
净利润	56,042.63
资产负债率	77.75%

截至本募集说明书签署日，公司控股股东珠海投资控股有限公司质押其持有的本公司股份总数为420,000,000.00股，占其持有公司股份总数的49.57%，占本公司总股本的21.60%。

（三）实际控制人情况

珠海投资控股有限公司的控股股东和实际控制人为珠海市国资委，珠海投资是一家以产权管理、资本运作及投融资业务为主业的珠海市属国有资本运营平台，其主要职责为依据珠海市政府的授权，依照法律法规履行出资人职责，依法维护国有资产出资人的权益。

珠海市人民政府国有资产监督管理委员会于2004年12月29日挂牌成立，作为珠海市政府的“特设机构”按照“管资产与管人管事相结合”、“权利、义务与责任相统一”的原则履行国有资产出资人的职责。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）在子公司的权益

截至2021年9月末，发行人合并报表范围内子公司84家，具体情况如下：

发行人合并报表范围内子公司情况

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1	珠海格力房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并
2	珠海保联国际物流合作园投资有限公司	珠海	珠海	物流园建设与经营	100.00		设立
3	珠海海控金融服务有限公司	珠海	珠海	非银行金融信息服务	100.00		设立
4	格力地产（香港）有限公司	香港	香港	咨询及推广	100.00		设立
5	珠海海控远洋渔业投资有限公司	珠海	珠海	渔业投资	100.00		设立
6	珠海保联资产管理有限公司	珠海	珠海	资产管理、投资管理	100.00		设立
7	珠海海控小额贷款有限公司	珠海	珠海	小额贷款	40.00	60.00	设立
8	珠海高栏陆海联线发展有限公司	珠海	珠海	填海工程、项目投资	100.00		设立
9	珠海万联海洋发展有限公司	珠海	珠海	海洋工程项目投资	100.00		设立
10	上海海控商业保理有限公司	上海	上海	保理	100.00		设立
11	上海海控合联置业有限公司	上海	上海	房地产开发	40.00	60.00	设立
12	上海海控保联置业有限公司	上海	上海	房地产开发	3.33	96.67	设立
13	重庆两江新区格力地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	设立
14	珠海格力置盛实业有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	同一控制下企业合并
15	珠海格力房地产营销策划有限公司	珠海	珠海	营销策划	30.00	70.00	设立
16	珠海格力建材有限公司	珠海	珠海	商业批发、零售		100.00	同一控制下企业合并
17	珠海格力地产物业服务股份有限公司	珠海	珠海	物业管理		100.00	设立
18	珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	珠海	珠海	工程管理		100.00	设立
19	珠海格力健身餐饮有限公司	珠海	珠海	餐饮经营		100.00	设立
20	珠海格力地产物业代理有限公司	珠海	珠海	物业代理		100.00	设立
21	珠海格力船务有限公司	珠海	珠海	船舶服务		100.00	设立
22	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	珠海	珠海	港口建设		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
23	珠海香湾码头发展有限公司	珠海	珠海	港口建设		100.00	设立
24	珠海万联海岛开发有限公司	珠海	珠海	海岛开发、 房地产开发		100.00	设立
25	珠海高格企业管理有限公司	珠海	珠海	企业管理	100.00		设立
26	珠海万海运输有限公司	珠海	珠海	交通运输		100.00	设立
27	珠海万山静云酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店经营		100.00	设立
28	珠海市香洲区茵卓小学	珠海	珠海	教育培训		100.00	设立
29	珠海鼎元生态农业有限公司	珠海	珠海	种植、养殖		60.00	设立
30	珠海万海旅游有限公司	珠海	珠海	旅游		100.00	设立
31	格力地产（美国）有限公司	美国	美国	房地产开发	100.00		设立
32	格力地产（英国）有限公司	英国	英国	房地产开发	100.00		设立
33	上海沪和企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
34	珠海海岸影院管理有限公司	珠海	珠海	电影播放		100.00	设立
35	珠海海控淇澳旅游有限公司	珠海	珠海	旅游		100.00	设立
36	珠海海控竹洲水乡发展有限公司	珠海	珠海	旅游地产		100.00	设立
37	珠海保联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
38	珠海海控玖零玖投资股份有限公司	珠海	珠海	投资	40.00	60.00	设立
39	珠海保联白藤湖整治投资发展有限公司	珠海	珠海	旅游地产		100.00	设立
40	珠海海控融资租赁有限公司	珠海	珠海	融资租赁	75.00	25.00	设立
41	上海海控太联置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
42	珠海海控商业管理股份有限公司	珠海	珠海	商业管理		100.00	设立
43	珠海海岸无界文化管理有限公司	珠海	珠海	商业管理		100.00	设立
44	珠海海控科技有限公司	珠海	珠海	技术开发、 信息服务	100.00		设立
45	珠海万海游艇会有限公司	珠海	珠海	旅游		100.00	设立
46	珠海合联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
47	珠海粤和企业管理有限公司	珠海	珠海	企业管理		100.00	设立
48	上海格力地产发展有限公司	上海	上海	房地产开发	78.00		设立
49	珠海粤雅传媒有限公司	珠海	珠海	广告		60.00	设立
50	重庆静云酒店管理有限公司	重庆	重庆	酒店经营		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
51	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	上海	上海	投资管理		100.00	收购
52	澳和投资一人有限公司	澳门	澳门	投资管理		100.00	设立
53	珠海保联水产品营销有限公司	珠海	珠海	水产品批发零售		100.00	设立
54	珠海海合商业管理有限公司	珠海	珠海	商业及广告管理		100.00	设立
55	江苏格力地产有限公司	江苏	江苏	房地产开发		60.00	设立
56	珠海海融智汇科技有限公司	珠海	珠海	现代科技技术开发及服务		100.00	设立
57	珠海高格文化传播有限公司	珠海	珠海	教育培训		100.00	设立
58	珠海保联申粤建设有限公司	珠海	珠海	建筑工程		70.00	设立
59	珠海高格医疗科技有限公司	珠海	珠海	医药产品生产及销售		100.00	设立
60	珠海高格医药销售有限公司	珠海	珠海	医药产品销售		100.00	设立
61	珠海保联供应链管理有限公司	珠海	珠海	装卸搬运及储存		100.00	设立
62	珠海海控跨境供应链管理有限公司	珠海	珠海	贸易		100.00	设立
63	珠海海控贸易有限公司	珠海	珠海	贸易		100.00	设立
64	珠海海控农产品有限公司	珠海	珠海	农产品批发、零售		100.00	设立
65	珠海海控物流有限公司	珠海	珠海	物流运输		100.00	设立
66	珠海爱为康医药产业投资有限公司	珠海	珠海	医药产业投资及咨询		100.00	设立
67	珠海爱为康医学影像技术有限公司	珠海	珠海	医学影像技术产品研发及生产销售		100.00	设立
68	珠海爱为康生物科技有限公司	珠海	珠海	生物产品研究及制造		100.00	设立
69	珠海爱为康检测技术有限公司	珠海	珠海	医疗器械检测认定		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
70	嘉兴行舍电子商务有限公司	浙江	浙江	电子商务		70.60	非同一控制下企业合并
71	松原汇通米业有限公司	吉林	吉林	贸易		70.00	非同一控制下企业合并
72	珠海市香洲区茵卓幼儿园	珠海	珠海	幼儿教育		100.00	设立
73	珠海海合富源商贸有限公司	珠海	珠海	商业贸易		60.00	设立
74	珠海保联企业管理有限公司	珠海	珠海	企业管理及社会经济咨询		100.00	设立
75	三亚合联建设发展有限公司	三亚	三亚	房地产开发		100.00	设立
76	松原高格米业有限公司	松原	松原	粮食加工及贸易		100.00	设立
77	珠海太联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	设立
78	海控国际（香港）有限公司	香港	香港	贸易		100.00	设立
79	珠海高格大药房有限公司	香港	香港	贸易		100.00	设立
80	保联（珠海横琴）商业零售有限公司	珠海	珠海	贸易		100.00	设立
81	海控（三亚）跨境电商有限公司	三亚	三亚	贸易		100.00	设立
82	海控国际（澳门）有限公司	澳门	澳门	贸易		100.00	设立
83	澳和贸易有限公司	澳门	澳门	贸易		100.00	设立
84	珠海高格石化能源有限公司	珠海	珠海	成品油零售等		51.00	设立

发行人项目的实施均通过子公司进行，其中，珠海格力房产有限公司是发行人最核心的子公司，具有房地产壹级开发资质，发行人主要收入及利润由子公司格力房产完成。

（二）发行人主要子公司基本情况

1、珠海格力房产有限公司

珠海格力房产有限公司成立于1991年6月18日，法人代表周琴琴，注册地址为珠海市吉大石花西路213号1单元403房，公司注册资本12,688.20万元，由母公司格力地产股份有限公司100%出资，经营范围为：房地产开发。

截至2020年末，公司总资产3,367,103.52万元，净资产480,282.72万元，2020年度实现营业收入626,107.32万元，净利润53,048.30万元。

2、上海海控保联置业有限公司

上海海控保联置业有限公司成立于2015年1月21日，法人代表鲁君四，注册地址为上海市浦东新区东方路3601号，公司注册资本60,000万元人民币，由格力地产股份有限公司、珠海格力房产有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）出资设立，公司经营范围：房地产开发经营，房地产项目投资，物业管理。

截至2020年末，公司总资产324,658.91万元，净资产58,829.58万元，2020年度暂未实现相关营业收入，净利润-266.03万元，主要系未开始房产项目销售所致。

3、上海海控合联置业有限公司

上海海控合联置业有限公司成立于2015年1月21日，法人代表鲁君四，注册地址为上海市浦东新区东方路3601号，公司注册资本5,000万元，由格力地产股份有限公司、珠海格力房产有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）出资设立；公司经营范围：房地产开发经营、房地产项目投资，物业管理等。

截至2020年末，公司总资产287,129.99万元，净资产3,910.86万元，2020年度暂未实现相关营业收入，净利润-361.27万元，主要系未开始房产项目销售所致。

4、珠海保联房产有限公司

珠海保联房产有限公司成立于2016年1月11日，法人代表周琴琴，注册地址为珠海市平沙镇金湾新村1号科技楼603室，公司注册资本为39,000万元，由珠海格力房产100%出资，经营范围为：房地产开发。建筑装修装饰工程的设计与施工，园林绿化工程、建筑幕墙工程、空调设备安装、建筑智能化工程、金属门窗工程、消防设施工程。物业管理；商业批发零售。

截至2020年末，公司总资产142,088.08万元，净资产50,129.73万元，2020年度实现营业收入98,489.13万元，净利润12,173.44万元。2020年公司净利润较2019年扭亏为盈，主要系开展房地产项目销售所致。

5、珠海洪湾中心渔港发展有限公司

珠海洪湾中心渔港发展有限公司成立于2013年5月16日，法人代表林强，注册地址为珠海市香洲区吉大石花西路213号1单元301房，公司注册资本14,900万元，由珠海格力房产有限公司与国开发展基金有限公司出资，经营范围为：港口建设与经营；基础设施、公用设施的建设开发、物业管理和施工管理；项目投资；水产品采购、仓储、加工、销售（含电子销售业务）；渔业物资采购、销售；汽油、柴油、润滑油的零售；预包装食品、烟草、酒类、日用百货的零售；增值电信业务；不动产和动产租赁服务；劳务服务；装卸搬运服务。

截至2020年末，公司总资产695,070.58万元，净资产34,182.22万元，2020年度实现营业收入41,016.29万元，净利润99.62万元。

6、珠海香湾码头发展有限公司

珠海香湾码头发展有限公司成立于2014年2月5日，法人代表林强，注册地址为珠海市香洲区吉大石花西路213号1单元303房，公司注册资本5,000万元，由珠海格力房产有限公司100%出资，经营范围为：港口建设与经营；基础设施、公用设施的建设开发、物业管理和施工管理；土地及房地产开发经营（凭资质经营）；项目投资；投资管理。

截至2020年末，公司总资产266,555.35万元，净资产-9,596.60万元，2020年度实现营业收入41,782.16万元，净利润-14,626.62万元，净利润为负主要系受托开发项目香洲港综合整治工程项目按照政府最新规划和要求，提前移交清算亏损所致。

7、重庆两江新区格力地产有限公司

重庆两江新区格力地产有限公司成立于2012年3月21日，法人代表周琴琴，注册地址为重庆市江北区复盛镇正街(政府大楼)2层27间，公司注册资本10,000万元，由珠海格力房产有限公司和上海沪和企业管理有限公司出资，经营范围为：房地产开发(二级资质)；建筑材料(不含危险化学品)、日用百货的批发、零售；房屋租赁；餐饮服务(依法须经审批的经营项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2020年末，公司总资产366,190.32万元，净资产19,065.73万元，2020年度实现营业收入45,102.76万元，净利润1,301.20万元。

（三）发行人主要联营、合营及参股公司基本情况

单位：万元

序号	公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例	关联方类型
1	广东华兴银行股份有限公司	800,000.00	2.50%	2.50%	参股
2	上海科华生物工程股份有限公司	51,477.68	18.63%	18.63%	联营

1、广东华兴银行股份有限公司

广东华兴银行股份有限公司成立于1997年3月18日，法人代表周泽荣，注册地址为汕头市龙湖区黄山路28号四层，公司注册资本800,000万元，发行人之子公司珠海格力置盛实业有限公司持股比例2.50%。经营范围为：经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准；基金销售；保险兼业代理业务。（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）。

截至2020年末，公司总资产33,016,896.27万元，净资产1,987,531.87万元，2020年度实现营业收入737,646.03万元，净利润222,824.60万元。

2、上海科华生物工程股份有限公司

上海科华生物工程股份有限公司成立于1981年11月22日，法人代表周琴琴，注册地址为上海市徐汇区钦州北路1189号，公司注册资本51,477.68万元，发行人之子公司珠海保联资产管理有限公司持股比例18.62%。经营范围为：一般项目：生化试剂、临床诊断试剂、医疗器械、兽用针剂、生化试剂检验用具、基因工程药物、微生物环保产品的研究、生产、经营、自有设备租赁及相关的技术服务，从事货物进出口及技术进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，公司总资产597,715.35万元，净资产389,903.64万元，2020年度实现营业收入415,542.88万元，净利润114,220.26万元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人的治理结构

发行人按照《公司法》、《证券法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制定了《公司章程》并建立了由董事、监事、经营层组成的法人治理结构体系；同时建立了相对完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

股东大会由全体股东组成，是公司的权力机构。公司设董事会，对股东大会负责，公司现有高级管理人员、董事、监事共计17人，其中董事9人，总裁1人（兼任董事），副总裁4人（其中1人兼任董事，其中1人兼任董事会秘书），财务负责人1人，监事3人。

公司董事会由9名董事组成，其中职工代表董事1名，设董事长一人。公司董事为自然人，董事无需持有公司股份。董事可以由总裁或者其他高级管理人员兼任，但兼任总裁或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的1/2。董事任期三年，除职工代表董事以外的董事由股东大会选举或更换，职工代表董事由公司职工民主选举产生或更换。董事任期届满，连选可以连任；公司董事会成员中应当有三分之一以上独立董事，其中至少有一名会计专业人士；独立董事连选可以连任，但是连任时间不得超过六年。董事会设董事会秘书一人；董事会秘书是公司高级管理人员，由董事长提名，经董事会聘任或解聘，对董事会负责。

公司设监事会。监事会由三名监事组成，其中职工代表监事1名。监事会设监事会主席一名，以全体监事的过半数选举产生或者罢免。董事、总裁和其他高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期三年。除职工代表监事以外的监事由股东大会选举或更换，职工代表监事由公司职工民主选举产生或更换。

公司设总裁，其中总裁一名，副总裁若干名，由董事会聘任或解聘。董事可受聘兼任总裁或者其他高级管理人员，但兼任总裁或者其他高级管理人员职务的

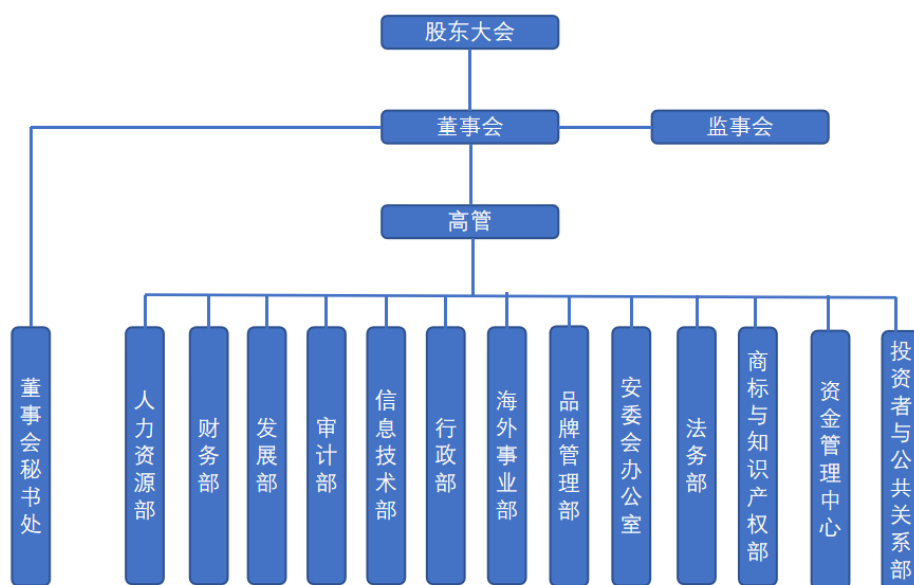
董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的1/2。总裁对董事会负责；总裁和其他高级管理人员每届任期三年，可连聘连任。

报告期内，公司法人治理结构完善，实际运行情况良好。

2、发行人组织机构设置

截至募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：

发行人组织架构



目前本部下设董事会秘书处、行政部、人力资源部、财务部、审计部、信息技术部、法务部、品牌管理部、安委会办公室、海外事业部、发展部、商标与知识产权部、资金管理中心、投资者与公共关系部等职能部门。

（1）董事会秘书处

主要负责信息披露、三会管理（即股东大会、董事会及监事会）、上市公司股权管理等。

（2）行政部

主要负责计划管理（包括工作总结及后续跟进）、后勤管理、会议管理、车辆管理、证照印章管理、公文管理、资产管理、接待及公共事务管理、知识文档

管理。以及负责宏观统筹、综合协调各产业板块运作，推进及落实公司战略发展目标，科学制定并下达各下属企业生产经营责任指标。

（3）人力资源部

主要负责人力资源规划、招聘及部门人员配置管理、培训发展、绩效管理、薪酬福利、基础人事管理、干部管理、职位管理、组织管理、企业文化管理、员工关系管理。

（4）财务部

主要负责集团财经战略与政策制定、财务计划管理、财务会计管理、税务管理、财务信息平台建设、各类资金的收支管理、参与集团经营管理、借贷管理、财务分析、财务审计、成本控制、库存盘点。以及集团资金的统筹、调配及管理工作；编制公司资金需求预算，制定资金使用计划并监督资金使用情况；负责银行等金融机构融资管理等。

（5）审计部

主要负责监督公司经营政策、方针以及财务管理制度等，负责公司内部审计制度的制度，负责对公司各职能部门的风险管理进行审查与评价，审查违规行为等。

（6）信息技术部

主要负责 IT 流程规划、IT 支持服务、IT 系统开发。

（6）法务部

主要负责合同管理、各类诉讼和非诉讼案件、参与劳动关系处理、商业秘密管理及提供法律支持。

（8）品牌管理部

负责公司形象设计、VI 体系建立、公司宣传语创作。负责公司的品牌战略发展规划的制定、执行，树立优良、健康的公司形象，扩大公司影响力。负责公司内外新闻宣传工作，及时组织公司品牌、新闻宣传的组稿、媒体采访、撰写、发布；主办《格力地产简报》；负责新闻通讯员队伍的管理和培训。负责公司品

牌资料的收集、整理、编写；品牌宣传品的策划、设计、制作、发布。负责《专筑》会刊的策划、采编、设计、制作、印刷、发行。负责根据公司发展，丰富企业文化内涵，更新企业文化内容，组织企业文化活动。

（9）安委会办公室

负责格力地产安全生产管理委员会日常事务性工作，贯彻执行公司的安全工作部署；编制公司安全生产年度工作部署，提出公司安全生产管理的目标、计划和措施建议；监督、检查、指导、协调公司及项目的安全生产工作；组织公司安全生产大检查；组织落实公司安全生产宣传教育和培训工作；承办公司安全生产管理委员会召开的会议和活动；提出安全生产事故的处置方案和建议，并督促实施；承办公司安全生产管理委员会交办的其他事项。

（10）投资者与公共关系部

负责资本市场中投资者与机构的对外联络。负责公司舆情的监管；及时处理公司负面新闻及各类危机公关。保持与各类媒体的联系与沟通，为公司营造良好的媒体环境。负责监管公司对外展示形象，监督公司媒体、展示平台有序运营；定期对公司媒体、展示平台内容进行更新、维护；定期对外部媒体平台中公司展示内容进行更新、维护。

（11）资金管理中心

主要负责公司整体的融资及资金调拨工作。

（12）海外事业部

主要负责公司海外业务等相关工作。

（13）发展部

主要负责公司战略研究、投资发展研究、项目可行性研究、储备土地获取等工作，为公司项目投资决策提供依据。

（14）商标与知识产权部

负责为公司全产业商标管理、保护与授权、维权工作，公司设计、创造与生产形成的知识产权保护与使用、授权管理等工作。

3、发行人组织机构运行情况

报告期内，发行人公司治理机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权及相应议事规则规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）内部管理制度

作为上市公司，发行人依据《公司法》、《公司章程》，不断加强内部控制体系的建设，建立了包括会计核算、财务管理、审计、人力资源管理、行政管理、商业资产及运营管理、销售合同管理、租赁合同管理、融资管理、对外投资管理等在内的一系列内部控制制度，保证了公司有序运转，并在公司管理中得到了执行。同时随着公司的业务职能的调整、外部环境变化，公司内部控制也将不断修改和完善。

1、财务管理控制

发行人财务管理工作实行统一管理，分级负责原则，涵盖财务会计管理、预算管理、投资管理、资产管理、负债与担保、收入，成本，费用管利润分配等全部重要方面。

在财务会计管理方面，发行人执行统一的会计政策，各公司统一执行国家相关法律、法规，会计准则及公司制定的会计政策和会计估计，按照统一口径进行会计核算和编制财务会计报告。会计核算方法严格按照会计制度及相关规定要求，使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，并在此基础上通过规范各项具体业务核算方法，不断提高账务处理准确性和严谨性，确保会计信息质量。同时，发行人建立了完整的财务报告体系，编制月度财务报表和财务分析报告，并严格按照信息披露要求开展定期报告披露工作，持续强化财务信息保密机制。

在预算管理方面，发行人在资金安排、费用控制、资产处置、盈利规划等重要方面实行严格的预算机制，对预算执行情况及时分析，实现对预算的有效监控，促进公司全面预算目标的实现。同时，公司制定预算考核责任书，明确考核指标、考核范围、考核办法及管理要求，充分发挥预算管理在推动公司实现发展战略过程中积极作用。

2、对外投资管理

为加强公司对外投资管理制度，发行人制定了《对外投资管理制度》，该制度适用于公司及其全资子公司、控股子公司的一切对外投资行为。子公司发生对外投资事项，应当先由公司相关决策机构审议通过后，再由该子公司依其内部决策程序批准实施。对外投资主要包括以下类型：公司出资与其他境内、外经济组织或自然人成立合资、合作公司或开发项目；控股、参股、兼并其他境内外独立法人实体；股票、基金、债券、期货、委托理财等金融产品投资；公司业务发展的需要其他法律、法规允许的投资。公司股东大会、董事会及董事长（在董事会授权范围内）是对外投资活动的决策机构，各自在其权限范围内对公司的投资活动做出决策。董事会审议重大投资项目，应事先听取公司党委的意见和建议。

对外投资达到中国证监会颁发的《上市公司重大资产重组管理办法》规定标准的，经董事会、股东大会审议通过后报中国证监会核准；涉及关联交易的，按照《上海证券交易所股票上市规则》、公司《关联交易管理制度》等有关规定执行。

3、公司担保控制

发行人按照适度控制负债规模，严格控制财务风险的原则进行，发行人根据中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等规范性文件要求，明确了担保业务申请、审批、执行等环节的控制要求，对担保业务进行严格控制。公司严格按照规定的权限将公司担保事宜提交公司董事会、股东大会审批，审批通过后方可予以实施。

4、公司关联交易控制

发行人根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，制定了《关联交易管理制度》，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整，并充分发挥独立董事的监督作用，严格履行关联董事、股东回避表决程序，及时履行信息披露义务。

5、对子公司内部控制

在对子公司的管理控制方面，发行人针对项目投资决策、子公司董事、监事和高级管理人员配备、财务资金管理、品牌管理四大方面实行集团化统一管控，保持公司经营管理的统一性，并在项目具体的设计开发、销售策划等方面给予子公司高度的自主权，充分调动子公司积极性，有利于其根据市场形势快速反应，灵活经营。

6、对销售与收款的管理控制

销售及收款方面，公司制定了《销售业务管理规程》、《销售现场管理规程》、《营销活动管理规程》等一系列规程，强化公司对销售过程的监管力度；建立了销售回款管理体系，对房地产项目认购、签约、回款等关键环节进行规范，不断提升销售收款管理力度。

7、对成本及采购的管理控制

成本及采购控制方面，公司成立了招标管理委员会，制定了《招标工作管理办法》、《工程材料设备采购管理规范》等管理规定，公司房地产项目开发建设过程中发生的外包及采购业务，均综合考虑，结合多方面因素，与最优供应商进行合作。发行人已建立起了合格供应商的名单，成立由技术工程、成本控制、财务等跨部门的测评小组定期对供应商进行考评，确保考评环节的公平、公正，与评价最优的供应商结成战略伙伴，形成长期稳定的合作关系。

8、对项目质量的管理控制

项目质量控制方面，公司在严格执行国家、地方及行业规范及标准的基础上，制定并严格执行《格力地产加气混凝土砌块操作规程》、《格力地产工程施工标准做法及施工控制要点》，对组织管理、重点供需等方面质量控制采取了一系列措施。

9、对信息披露管理的控制

发行人制定了涵盖《信息披露管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》在内的信息披露制度体系，从制度规范和操作流程上确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。

10、预算管理制度

公司制定了《财务预算管理办法》，明确了公司全面预算编制的原则，全面预算的编制应遵循战略导向、责权统一、零基预算、客观性、与业绩考核挂钩和权威性的原则，全面预算编制的依据包括国家的有关方针、政策、国内外经济环境及市场发展趋势，公司确定的经营发展规划、阶段性经营目标及经营策略，依据过去三年度的实际经营情况和本年度预计的内外部变化因素等。公司全面预算编制以经营预算为基础，资本性支出预算为起点，加强成本费用控制为核心，实现公司战略规划为目标。公司各单位必须做到分工协作、职责明确、充分沟通、密切配合。各级预算单位通过逐级授权，分解、下达全面预算指标，明确各级全面预算编制和管理责任人，形成各级全面预算编制和管理的组织体系。

11、安全生产管理制度

公司制定了《安全生产管理制度》，制度中规定了在工程建设中切实贯彻相关安全法律、法规和条例，明确建设工程安全文明施工管理责任，强化项目生产安全管理，杜绝重大安全事故。制度同时规定公司督促并协助项目监理单位、施工单位认真履行工程合同约定的相关内容，组织监理、施工单位对其承包的楼栋（标段）分批次进行安全文明验收自评等，安全文明生产相关事宜。

12、安全生产应急预案管理制度

为了进一步落实安全生产责任，为了积极预防和减少事故，发行人设立了《安全生产应急预案管理制度》，该制度要求公司、板块片区下属企业结合单位实际情况，分别制定相应的安全生产应急预案并审批，形成体系互相衔接，保证在一旦发生事故或紧急情况时，有相应的程序来应对，以达到消除、控制、降低事故损失的目的。

事故发生后，要按规定逐级进行上报并迅速启动应急预案，根据应急预案和事故的具体情况，及时成立事故应急工作组，抢救伤员，保护现场，设置警戒标志，按照“分级响应，快速处理，以人为本，积极自救”的工作原则进行应急处置。此外，公司应立即成立事故整改小组，对现场进行全面检查、整改，组织对现场员工进行安全教育和安抚工作；现场整改工作完成后，向上级提交整改报告；企业事故调查组应按照“四不放过”原则进行事故的分析 and 处理，组织企业内部事故分析通报会，向公司安委会提交事故调查报告书，提出对事故有关责任人的处理

意见；在组织事故调查和处理的同时，应成立事故善后处理小组，按照国家规定进行事故的善后处理；针对负伤人员，要组织工伤认定、工伤鉴定和工伤保险赔付的申报工作。事故结案后，企业应及时将政府部门出具的事故结案报告及批复或相关能证明事故已结案的材料上报公司安委会备案。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人自设立以来，严格按照公司章程及相关法律法规的要求规范运作、健全了公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面具备独立性，具有独立完整的业务体系及面向市场独立自主经营的能力。

1、资产独立

公司及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与控股股东之间的产权关系明晰，不存在资产被控股股东无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其它任何限制。

2、人员独立

发行人拥有完全独立于控股股东的组织架构、劳动、人事及工资管理体系以及生产经营场所。公司控股股东、实际控制人及其关联方不得干预高级管理人员的正常选聘程序，不得越过股东大会、董事会直接任免高级管理人员。独立董事可按照公司章程规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。

3、财务独立

公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立开设银行账户，依法独立纳税，独立作出各项财务决策，不存在控股股东干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于控股股东。

4、机构独立

公司拥有独立、完整的机构设置。公司董事会、经理层、经营管理机构均独立于控股股东，控股股东的内设机构与本公司的相应部门没有上下级关系。

5、业务独立

公司具有独立完整的房地产开发与经营体系，在土地储备、工程施工、材料采购、项目销售等环节具有业务独立性及自主经营能力，独立于控股股东、实际控制人及其控制企业。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高管人员任职情况

发行人治理结构完善，设立董事会、监事会和管理层，其中董事 9 名，设监事 3 名，高级管理人员 7 名。截至本募集说明书签署日，董监高具体情况如下：

发行人董监高人员基本情况

序号	姓名	性别	年龄	职务	任期期限
1	鲁君四	男	55	董事长	2019.11.13-2022.11.12
2	刘泽红	女	53	董事	2019.11.13-2022.11.12
3	汪晖	男	54	董事	2019.11.13-2022.11.12
4	郭国庆	男	59	董事	2019.11.13-2022.11.12
5	林强	男	55	董事、总裁	2019.11.13-2022.11.12
6	方军雄	男	47	独立董事	2019.11.13-2022.11.12
7	赵杨	女	37	独立董事	2020.06.02-2022.11.12
8	王亚康	男	68	独立董事	2021.01.07-2022.11.12
9	周琴琴	女	55	职工代表董事、常务副总裁	2019.11.13-2022.11.12
10	丁艳	女	55	监事会主席	2019.11.13-2022.11.12
11	鲁涛	男	51	监事	2019.11.13-2022.11.12
12	滕翀	女	54	职工代表监事	2019.11.13-2022.11.12
13	杨立群	男	58	副总裁	2020.04.07-2022.11.12
14	苏锡雄	男	50	财务负责人	2019.11.13-2022.11.12
15	邹超	女	41	副总裁、董事会秘书	2019.11.13-2022.11.12
16	邵红旗	男	56	副总裁	2021.5.12-2022.11.12
17	徐青	女	36	副总裁	2021.12.22-2022.11.12

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

1、董事会成员的主要工作经历

鲁君四，男，1966年出生，经济学博士，高级工程师。2008年6月起任公司董事长，2009年11月至2017年6月兼任公司总裁。2014年3月至2020年1月任珠海投资控股有限公司董事长。2020年1月至今任珠海市免税企业集团有限公司董事长，党委书记。2020年6月起任上海科华生物工程股份有限公司监事会主席。

刘泽红，女，1968年出生，MBA。历任西安供电局会计，珠海市投资管理公司工贸部科员，珠海市国经局清产核资科科长，珠海市国资委考核统计科科长，改革重组科科长，珠海格力集团有限公司董事、副总裁，珠海金融投资控股集团有限公司副总经理。现任珠海投资控股有限公司党委副书记、董事、副总经理。2009年9月起任公司董事。

林强，男，1966年出生，大学学历，高级工程师。历任珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司总经理，珠海格力房产有限公司副总经理，2013年6月至2017年6月任公司副总裁。2017年6月起任公司总裁，2017年12月起任公司董事。

郭国庆，男，1962年出生，经济学博士，历任中国人民大学贸易经济系副主任、中国人民大学工商管理学院副院长。现任中国人民大学商学院教授、博士生导师，中国人民大学中国市场营销研究中心主任；兼任中国高校市场学研究会顾问，中国商业史学会副会长，国家自然科学基金委员会管理科学部评审组专家，英国牛津大学国际研究员，泰国正大管理学院兼职教授、博士生导师。2019年1月起任华致酒行连锁管理股份有限公司独立董事，2020年9月起任通裕重工股份有限公司独立董事。2010年8月至2015年6月任公司独立董事。2015年7月起任公司董事。

汪晖，男，1967年出生，工商管理硕士，历任铜陵市郊区区委常委、区政府常务副区长，铜陵市西湖新区管委会党工委委员、副主任，蚌埠市蚌埠铜陵现代产业园（蚌埠台湾产业园）党工委书记、管委会主任。现任铜陵市国有资本运营控股集团有限公司党委书记、董事长，铜陵市华盛化工投资有限公司董事长，铜陵铜发绿色产业投资基金有限公司执行董事，安徽富乐德长江半导体材料股份有

限公司董事，铜陵陆游房车科技有限公司董事，上海盛石资本管理有限公司董事，安徽澄英高科技园区开发有限责任公司董事。2019年11月起任公司董事。

周琴琴，女，1966年出生，大学学历，历任珠海市仕成发展有限公司副经理，珠海格力置业股份有限公司财务经理，珠海格力房产有限公司总经理。现任上海科华生物工程股份有限公司董事长，2015年7月起任公司副总裁，2019年11月起任公司职工代表董事、常务副总裁。

方军雄，男，1974年出生，博士、教授。2004年7月至2007年12月任复旦大学管理学院会计系讲师，2008年1月至2012年12月任复旦大学管理学院副教授，2013年1月至2021年7月任复旦大学管理学院教授、博士研究生导师，2021年8月起任浙江财经大学会计学院教授。2016年12月起任公司独立董事。

赵杨，女，1984年出生，博士学历。2012年7月至2014年9月任吉林大学东北亚研究院讲师，2014年9月至今任吉林大学东北亚研究院副教授，2021年4月起任吉林大学东北亚学院/研究院经济系副主任。2020年6月起任公司独立董事。

王亚康，1953年出生，执业律师。1993年10月至1994年4月在珠海市律师事务所作为专职律师执业，1994年5月至1998年9月在珠海市大公律师事务所执业，1998年10月至2006年3月在广东大公威德律师事务所执业，2006年3月至今在广东莱特律师事务所执业。在律师执业期间，曾担任珠海市第三届、第四届律师协会理事、常务理事，广东省律师协会第八届理事等职务。2022年1月起任公司独立董事。

2、监事会成员的主要工作经历

丁艳，女，1966年出生，硕士研究生。历任贵州财经学院成教部讲师，珠海市信息产业公司管理人员，珠海市国有资产经营管理局资产管理科副科长，珠海市国资委改革重组科副科长、考核统计科科长、预算财务科科长，期间兼任多家珠海市市属国企董事。2016年6月至今任珠海市国资委外派市属国企监事会主席。2019年11月起任公司监事会主席。

鲁涛，男，1970年出生，大学学历，注册会计师、注册资产评估师、注册税务师。历任兰州金台土特产有限公司财务科长，甘肃弘信会计师事务所审计部门

经理，珠海中拓正泰会计师事务所审计部门经理，珠海九洲港务集团公司审计主管，珠海市国资委外派企业财务总监、专职董事监事，珠海洪湾中心渔港发展有限公司副总经理。现任公司总经理、审计部部长。2012年9月起任公司监事。

滕翀，女，1967年出生，大专学历，会计师。历任珠海市第二城市开发有限公司会计、财务经理，珠海市建安集团有限公司财务经理，珠海城建市政建设有限公司财务经理。现任公司海外事业部财务负责人，珠海格力房产有限公司副总经理。2017年8月起任公司职工代表监事。

3、非董事高级管理人员的主要工作经历

杨立群，男，1963年出生，大学学历，历任珠海格力房产有限公司项目部部长、总监。现任格力地产股份有限公司总经理。2020年4月起任公司副总裁。

邹超，女，1980年出生，研究生学历，法学硕士。历任珠海格力房产有限公司法务专员、法务主管、法务部部长，公司证券事务代表。现任公司法务总监。2017年3月起任公司董事会秘书，2019年11月起任公司副总裁。

苏锡雄，男，1971年出生，大学学历，历任格力集团（香港）有限公司财务总监、香港环球动力控股有限公司执行董事兼财务总监、珠海市嘉宝华健康药房连锁股份有限公司总经理。现任公司总经理（财务）。2017年3月起任公司财务负责人。

邵红旗，男，1965年出生，本科学历，历任华夏银行广州分行票据中心总经理、个人业务部总经理；中信银行广州分行零售银部总经理；中信银行珠海分行党委书记、行长；中信银行汕头分行筹备组负责人；民生银行格力全产业链金融部，副总经理；广东华兴银行珠海分行党委书记、行长。2021年5月12日起任公司副总裁。

徐青，1985年出生，本科学历。2006年7月至2014年2月，在珠海格力电器股份有限公司任朱江洪董事长秘书；2014年3月至今，历任格力地产股份有限公司办公室副主任、行政部部长；现任格力地产股份有限公司总监、海外事业部副总经理，保联（珠海横琴）商业零售有限公司董事总经理。2021年12月22日起任公司副总裁。

发行人董事、监事及高级管理人员的任职符合公司法和公司章程规定，不存在公务员任职情况。

（三）董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，董事、监事及高级管理人员兼职情况如下：

发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
鲁君四	珠海市免税企业集团有限公司、上海科华生物工程股份有限公司	珠海市免税企业集团有限公司党委书记、董事长，上海科华生物工程股份有限公司监事会主席
刘泽红	珠海投资控股有限公司	珠海投资控股有限公司党委副书记、董事、副总经理
郭国庆	中国人民大学、华致酒行连锁管理股份有限公司、通裕重工股份有限公司	中国人民大学教授、博士生导师、华致酒行连锁管理股份有限公司独立董事、通裕重工股份有限公司独立董事
周琴琴	上海科华生物工程股份有限公司	上海科华生物工程股份有限公司董事长
方军雄	浙江财经大学会计学院	浙江财经大学会计学院教授
赵杨	吉林大学东北亚学院/研究院	吉林大学东北亚学院/研究院副教授、经济系副主任
王亚康	广东莱特律师事务所	广东莱特律师事务所专职律师
汪晖	铜陵市国有资本运营控股集团有限公司、铜陵华盛化工投资有限公司、铜陵铜发绿色产业投资基金有限公司、安徽富乐德长江半导体材料股份有限公司、铜陵陆游房车科技有限公司、上海盛石资本管理有限公司、安徽澄英高科技园区开发有限责任公司	铜陵市国有资本运营控股集团有限公司党委书记、董事长，铜陵市华盛化工投资有限公司董事长，铜陵铜发绿色产业投资基金有限公司执行董事，安徽富乐德长江半导体材料股份有限公司董事，铜陵陆游房车科技有限公司董事，上海盛石资本管理有限公司董事，安徽澄英高科技园区开发有限责任公司董事
丁艳	珠海港控股集团有限公司、珠海九州控股集团有限公司	珠海港控股集团有限公司董事、珠海九州控股集团有限公司董事

（四）董事、监事及高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员未持有发行人股份和债券。

（五）董事、监事及高级管理人员违法违规情况

根据发行人于 2020 年 12 月 31 日公告的《格力地产股份有限公司关于董事长收到中国证监会调查通知书的公告》，2020 年 12 月 30 日，中国证券监督管理委员会对发行人董事长鲁君四发出《调查通知书》（编号：沪证专调查字 2020066 号），因其涉嫌证券内幕交易违法行为，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，中国证券监督管理委员会决定对其立案调查。在中国证监会立案调查期间，发行人董事长可以正常履职，发行人董事会亦可以正常运作，该事项尚不会影响发行人日常生产经营活动，发行人经营管理、业务及财务状况正常。

2021 年 10 月 22 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于控股股东等收到广东证监局警示函的公告》，经查，2016 年 8 月，发行人以 6.78 元/股的价格，以非公开方式向 6 个定增对象发行 4.42 亿股新股，募集资金 30 亿元。非公开发行实施过程中，发行人控股股东珠海投资控股有限公司与相关定增对象签署《附条件远期购买协议书》，约定在格力地产定增股份锁定期满后一年内，若格力地产股票价格未达一定条件，珠海投资需向定增对象购买其所持定增股份。格力地产分别于 2019 年 11 月 14 日、2020 年 4 月 4 日披露，因触发《附条件远期购买协议书》约定的远期购买条件生效，珠海投资未履行上述远期购买安排，珠海投资所持 16.83%、41.11%的格力地产股份因合同纠纷分别被相关定增对象申请冻结，累计冻结股份占控股股东持股比例的 100%。控股股东珠海投资与定增对象签署附条件的远期购买协议，是格力地产非公开发行事项的重要内容，珠海投资所持格力地产股份也因该协议所致纠纷被司法冻结，可能影响格力地产控制权稳定。珠海投资未将签署远期购买协议的非公开发行股份重大事项及时告知格力地产，导致格力地产迟至珠海投资所持股份被部分冻结后，才于 2019 年 12 月 5 日披露有关协议签署事项。上述行为违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 40 号）第二条、第四十七条的规定。格力地产时任董事长兼总裁鲁君四同时担任珠海投资的董事长，作为上市公司及控股股东的主要负责人和信息披露第一责任人，参与相关协议签署事项，但未能勤勉尽责，未督促珠海投资及时告知格力地产相关事项并予以披露，对上述信息披露违规行为负有责任。根据《上市公司信息披露管理办法》第五十九条的规定，广东证监局决定对珠海投资、鲁君四采取出具警示函的行政监管措施。

除上述事项外，截至报告期末发行人董事、监事及高级管理人员不存在其它被处罚或监管事项，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人成立于 1999 年 6 月 9 日，现股本 1,904,440,056 元，自 2009 年成功上市以来，发行人在稳步推进房地产业发展的同时，积极拓展新产业，致力于构建房地产业、大消费产业及生物医药大健康产业布局。公司以“建设理想城市，创造幸福生活”为出发点，注重发展产品质量，提升公司品牌。发行人经营范围包括实业投资、投资及投资管理、房地产开发经营、物业管理；货物和技术的进出口经营（国家禁止和限制的进出口货物、技术除外）；建筑材料的销售（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期，公司营业收入及成本构成情况如下表所示：

发行人营业收入分布情况

单位：万元，%

类别	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	615,527.76	99.77	636,861.32	99.68	416,156.29	99.26	305,210.87	99.14
其他业务收入	1,407.43	0.23	2,035.35	0.32	3,118.35	0.74	2,639.07	0.86
营业收入合计	616,935.18	100.00	638,896.67	100.00	419,274.64	100.00	307,849.94	100.00

发行人主营业务收入一览表

单位：万元，%

类别	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产	554,652.23	90.11	529,950.06	83.21	234,696.75	56.40	238,935.02	78.29
其中：住宅类	554,652.23	90.11	529,950.06	83.21	234,696.75	56.40	238,935.02	78.29
受托开发项目	21.47	0.00	41,837.34	6.57	130,368.79	31.33	51,305.74	16.81
渔获销售	39,252.19	6.38	37,869.02	5.95	33,383.56	8.02	2,516.77	0.82
其他	21,601.86	3.51	27,204.90	4.27	17,707.19	4.25	12,453.34	4.08
合计	615,527.76	100.00	636,861.32	100.00	416,156.29	100.00	305,210.87	100.00

发行人主营业务成本一览表

单位：万元，%

类别	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产	385,539.29	87.53	329,969.16	73.91	139,738.16	47.86	142,546.73	70.84
其中：住宅类	385,539.29	87.53	329,969.16	73.91	139,738.16	47.86	142,546.73	70.84
受托开发项目	-	0.00	61,284.07	13.73	107,426.26	36.80	49,480.97	24.59
渔获销售	38,457.89	8.73	37,192.51	8.33	33,030.47	11.31	2,505.40	1.25
其他	16,473.09	3.74	17,984.30	4.03	11,749.63	4.02	6,681.18	3.32
合计	440,470.27	100.00	446,430.05	100.00	291,944.52	100.00	201,214.28	100.00

发行人主营业务毛利润一览表

单位：万元，%

类别	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产	169,112.94	96.60	199,980.90	105.01	94,958.59	76.45	96,388.29	92.68
其中：住宅类	169,112.94	96.60	199,980.90	105.01	94,958.59	76.45	96,388.29	92.68
受托开发项目	21.47	0.01	-19,446.73	-	22,942.53	18.47	1,824.76	1.75
渔获销售	794.30	0.45	676.51	0.36	353.09	0.28	11.37	0.01
其他	5,128.77	2.93	9,220.60	4.84	5,957.56	4.80	5,772.16	5.55
合计	175,057.49	100.00	190,431.27	100.00	124,211.77	100.00	103,996.59	100.00

发行人主营业务毛利润率一览表

单位：%

类别	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
房地产	30.49	37.74	40.46	40.34
其中：住宅类	30.49	37.74	40.46	40.34
受托开发项目	100.00	-46.48	17.60	3.56
渔获销售	2.02	1.79	1.06	0.45
其他	23.74	33.89	33.60	46.35
合计	28.44	29.90	29.85	34.07

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 307,849.94 万元、419,274.64 万元、638,896.67 万元及 616,935.18 万元，绝大部分为主营业务收入，分别为 305,210.87 万元、416,156.29 万元、636,861.32 万元和 615,527.76 万元，分别占营业收入比为 99.14%、99.26%、99.68%及 99.77%。

发行人主营业务收入主要为房地产收入，最近三年及一期发行人房地产收入分别为 238,935.02 万元、234,696.75 万元、529,950.06 万元及 554,652.23 万元，占主营业务收入比分别为 78.29%、56.40%、83.21%及 90.11%。报告期内，发行人房地产收入均为住宅类地产。最近三年及一期，发行人主营业务收入中其他收入分别为 12,453.34 万元、17,707.19 万元、27,204.90 万元及 21,601.86 万元，占主营业务收入比较低，主要为出租业务等收入，报告期内逐年增长。

最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 201,214.28 万元、291,944.52 万元、446,430.05 万元及 440,470.27 万元，大部分为房地产业务成本，分别为 142,546.73 万元、139,738.16 万元、329,969.16 万元和 385,539.29 万元，分别占营业成本比为 70.84%、47.86%、73.91%及 87.53%。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 103,996.59 万元、124,211.77 万元、190,431.27 万元及 175,057.49 万元。其中，房地产开发是发行人的核心业务板块，报告期内房地产开发业务营业毛利润 96,388.29 万元、94,958.59 万元、199,980.90 万元及 169,112.94 万元，在发行人主营业务毛利润构成中，房地产板块毛利润的占比主营业务毛利润比重分别为 92.68%、76.45%、105.01%及 96.60%。2020 年，发行人受托开发项目毛利润为负，主要系受托开发项目香洲港综合整治工程项目按照政府最新规划和要求，提前移交清算亏损所致。

整体来看，近三年发行人主营业务毛利润呈逐年上升态势。2019 年主营业务毛利润较 2018 年度增加 20,215.18 万元，增幅为 19.44%，主要系结转受托开发项目所致。2020 年主营业务毛利润较 2019 年度增加 66,219.50 万元，增幅为 53.31%，主要系房地产业务大幅增长所致。

近三年及一期，发行人毛利率波动不大，分别为 34.07%、29.85%、29.90% 及 28.44%。

（三）主营业务板块

1、房地产业务板块介绍

（1）经营概况

格力地产股份有限公司下属公司具有房地产开发壹级资质，公司主要从事房地产的开发与销售，产品包括住宅、附属或配套商业、城市综合体等。

1) 房地产开发模式

公司从事房地产开发业务的主要模式为：研究立项，独立开发，即独立完成土地购置，由专业建筑工程公司进行开发建设。同时，根据具体情况，在确保公司利益最大化的原则下，将适当采取合作、合资等多种方式开发和经营房地产业务。

2) 采购模式

在项目开发过程中，主要涉及主体建安工程、项目可行性研究、勘察设计、造价、监理、铝合金、外墙涂料、园林绿化、智能化等工程的招标，电梯、空调、配电等设备以及精装修材料的采购等。其中，各项目的主体建安工程及立项审批时政府有关部门要求公开招标的其他工程，进行公开招标；项目立项时，经政府有关部门批准可由公司自行组织招标的工程及其他设备、材料采购等，由公司自行组织招标。为加强招标工作领导，确保招标投标活动规范有序，公司成立了格力地产招投标委员会，负责招标工作的指导、监督，落实和实施；招标工作接受珠海市政府有关部门的指导、检查和监督。

3) 销售模式

最近三年及一期，公司对所有开发项目均自主组织销售，具体如下：①公司的产品及市场定位以商品住宅开发为主，商业物业开发为辅。②营销模式，公司营销工作涉及公司整体形象的宣传和推广，通过对公司品牌的整体推广，将公司地产品牌的影响力扩大到目标客户群体；同时，公司组织进行具体项目的宣传和推广活动；公司销售部门专门负责具体项目的销售流程，自客户接待直至产品交付、交房手续办理将提供全程专业服务。

4) 收入确认原则

已将房产控制权转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。

(2) 经营状况

房地产开发方面，公司房地产业务以住宅产品为主，定位于中高端产品，主要采用独立开发的模式。公司目前已完工项目均为独立开发，后续在建的上海前滩项目采用独立开发模式。从区域布局来看，公司深耕于珠海市，取得了较高的市场认可度，近三年及一期，公司有选择性的向部分一二线城市布局，目前已在上海市和重庆市拥有土地储备，部分已经开始建设。

最近三年及一期，公司施工面积分别为 112.13 万平方米、136.53 万平方米、88.32 万平方米及 116.66 万平方米；公司商品房新开工面积分别为 91.37 万平方米、24.39 万平方米、17.61 万平方米及 34.15 万平方米；竣工面积分别为 60.44 万平方米、0.00 万平方米、65.79 万平方米及 5.84 万平方米。

近三年及一期发行人房地产经营情况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
新开工面积	34.15	17.61	24.39	91.37
施工面积	116.66	88.32	136.53	112.13
竣工面积	5.84	65.79	-	60.44
协议销售面积	13.39	23.21	23.80	13.85
协议销售金额	36.82	81.16	49.74	27.58
结算面积	15.17	26.41	11.61	10.16
结算金额	55.47	52.99	23.47	23.89
结算均价	3.66	2.01	2.02	2.35

在项目销售方面，公司采用以自有销售团队为主，其他销售模式为补充的销售模式。公司最近三年及一期协议销售面积分别为 13.85 万平方米、23.80 万平方米、23.21 万平方米及 13.39 万平方米。协议销售金额分别为 27.58 亿元、49.74 亿元、81.16 亿元及 36.82 亿元。结算均价分别为 2.35 万元/平方米、2.02 万元/平方米、2.01 万元/平方米及 3.66 万元/平方米。

为了抑制楼市过快上涨，2016 年 10 月，珠海市人民政府发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》，开始执行限购政策，首次购房和首套房最低首付款比例不低于 30%，二套房最低首付款比例不低于 40%。为进一步稳定房地产市场，2017 年 4 月 8 日，珠海印发《珠海市人民政府办公室关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》，强化“限购、限售、价格备案”政策，并加强差别化住房信贷政策，进一步加强了房地产市场的调控。按照新政

策，珠海限购范围升级至“全市”及“所有户型”，非本市居民购房从需要 1 年个税或社保改为 5 年，新购房屋 3 年内禁止交易。限售政策方面：通过赠与方式转让住房后，须满 3 年之后方可以再次购买住房；接受赠与的，必须符合珠海市的现行限购政策。而居民家庭和企事业单位、社会组织等法人单位新购买的住房，则须在取得不动产权证满 3 年之后才能上市交易或转让。同时，此次调控在限贷政策的基础上，进一步加强了差别化住房信贷政策，将首付款比例最高提至 70%，对拥有两套及以上住房的居民家庭，继续暂停发放商业性个人住房贷款。

截至 2021 年 9 月末，公司在售房地产项目主要包括格力广场、格力海岸、平沙项目、重庆项目上海项目和斗门双子星项目，总可售面积 161.62 万平方米，已售面积 126.90 万平方米，剩余可售面积 34.72 万平方米。

截至2021年9月末发行人房地产在售项目销售情况

单位：万平方米

序号	项目	总可售面积	已售面积	待售面积
1	格力广场	16.82	14.94	1.88
2	格力海岸	86.61	67.51	19.10
3	平沙九号	37.39	33.68	3.71
4	重庆项目	15.14	8.12	7.02
5	上海项目	2.32	2.32	-
6	斗门双子星项目	3.34	0.33	3.01
合计		161.62	126.90	34.72

格力广场项目简介：格力广场项目位于珠海市香洲区，项目占地 12.65 万平方米，项目规划计容建筑面积 44.03 万平方米，地块用途为住宅及配套设施，由珠海格力房产有限公司负责实施开发。项目预计总投资 47.50 亿元，项目分期进行开发。

格力海岸项目简介：格力海岸项目位于珠海市唐家湾，项目占地 39.20 万平方米，项目规划计容建筑面积 102.51 万平方米，地块用途为住宅及商业配套，由珠海格力房产有限公司负责实施开发。项目预计总投资 150.21 亿元，项目分期进行开发。

平沙九号花园项目简介：平沙项目位于珠海市平沙镇，项目占地 12.31 万平方米，项目规划计容建筑面积 26.26 万平方米，地块用途为住宅及商业配套，由

珠海格力房产有限公司负责实施开发。项目预计总投资 20.00 亿元，项目分期进行开发。

重庆项目简介：重庆项目位于重庆市两江新区鱼嘴组团 P 标准分区，项目占地 72,719.00 万平方米，项目规划计容建筑面积 143,468 万平方米，地块用途为其他商务用地（生产性服务业用地），由重庆两江新区格力地产有限公司负责实施开发。项目预计总投资 5.14 亿元，项目分期进行开发。

上海项目简介：上海项目位于上海市浦东新区三林镇，项目占地 1.17 万平方米，项目规划计容建筑面积 2.69 万平方米，地块用途为住宅，由上海海控合联职业有限公司负责实施开发。项目预计总投资 25 亿元。

斗门双子星项目简介：项目位于广东省珠海市斗门区桥东开发区白蕉路东北侧、田家炳中学西侧，占地面积 13795.21 平方米，建设规模 33597 平方米，地块用途为住宅，由珠海格力房产有限公司负责实施开发。项目总投资 6.81 亿元。

（3）发行人资质及房地产业务合规性情况

1) 房地产项目的开发资质

发行人核心公司格力房产为住建部批准的一级房地产开发企业（资质证书编号：建开企【2012】1180 号），承担房地产项目的建设规模不受任何限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

发行人下属各主要房地产开发经营主体取得相应资质具体情况

公司名称	资质等级	证书	资质证书编号	证书到期时间	备注
珠海格力房产有限公司	壹级	《房地产开发企业资质证书》	建开企【2012】1180 号	2024-3-23	-
重庆两江新区格力地产有限公司	贰级	《房地产开发企业资质证书》	4428068	2024-4-16	-
上海海控保联置业有限公司	-	《房地产开发企业暂定资质证书》	沪房管（浦东）第 0001529 号	2022-6-18	暂定资质证书未列明等级

公司名称	资质等级	证书	资质证书编号	证书到期时间	备注
上海海控合联置业有限公司	-	《房地产开发企业暂定资质证书》	沪房管（浦东）第 0001528 号	2022-6-15	暂定资质证书未列明等级
珠海保联房产有限公司	四级	《房地产开发企业资质证书》	珠房开证肆 20190085	2022-12-20	-
上海海控太联置业有限公司	-	《房地产开发企业暂定资质证书》	沪房管（外字）第 0655 号	2021-12-20	暂定资质证书未列明等级

2) 房地产业务合规性情况

①信息披露合规性情况

报告期内，发行人遵守相关法律、法规的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务，在信息披露方面不存在未披露或者披露的情况与事实不一致等违法违规行为，亦不存在因信息披露事项受到相关政府部门的行政处罚或者刑事处罚的情形。

②诚信合法经营情况

本公司确认自 2018 年初至本募集说明书签署日：

A.本公司在建项目不存在将宗地用于《禁止用地项目目录（2012 年本）》、《限制用地项目目录（2012 年本）》中禁止或限制用地的项目的情形；

B.本公司或相关项目公司以出让方式有偿取得项目用地的，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当履行招拍挂程序而协议出让的情形；

C.除因政府动迁导致无法交付土地的原因外，本公司及相关项目公司不存在拖欠土地出让金且数额较大，不存在项目用地已取得土地使用权证但尚未支付土地出让金的情形；

D.本公司项目用地取得土地使用权证的，权属不存在瑕疵；

E.本公司已完工取得竣工备案文件的项目不存在被相关主管部门认定调整容积率而补偿土地出让金，且仍未缴纳的情形，且本公司依法拥有拟建和在建项

目的土地所有权，土地权属不存在问题。公司不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形；

F.大多数项目按期开工建设，个别延期动工项目已与土地主管部门协商延长动工期限，或已开始向土地主管部门申请协商延长动工期限事宜，不违反《闲置土地处置办法》的相关规定；

G.截至 2021 年 9 月末本公司及合并范围内项目公司在最近三年及一期内存有销售情况的商品房开发项目，均履行了商品房预售、现房销售的申报手续。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》以及 2012 年 7 月 1 日起施行的《闲置土地处置办法》等有关规定，下列情形构成闲置土地：（1）国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；（2）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。发行人目前不存在因公司自身原因构成闲置土地未动工的情形，且公司一直按照相关法律法规的规定进行项目开发，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等重大违规情形；

H.本公司最近三年及一期在中国证监会、银行、工商、税务等单位无不良诚信记录，无重大违法、违规记录，不存在被判处刑罚的情形；最近三年及一期无重大违法违纪记录；不存在被判处刑罚，执行期满未逾三年的情形；

I.本公司及相关项目公司近三年及一期，没有发生因“囤地”、炒地等违法违规行为被土地主管部门处罚的情形，也没有发生因“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法行为被房地产主管机关处罚的情形。

2、受托开发项目业务

（1）经营概况

2013 年 4 月，根据珠海市政府常务会议及工作会议以及珠海市香洲渔港功能调整领导小组办公室组织公开评标，确定格力地产之子公司珠海格力房产有限

公司为洪湾渔港项目投资建设主体单位¹，同时明确给予投资方洪湾渔港的经营管理权，并要求格力房产尽快成立项目公司，推进洪湾渔港项目建设。格力房产于 2013 年 5 月 16 日成立了项目公司珠海洪湾中心渔港发展有限公司。2014 年 9 月，洪湾渔港工程正式动工，洪湾渔港公司负责项目融资、建设和管理，以自有资金推进项目建设工作。具体项目包括：洪湾渔港主体工程、洪湾片区珠海洪湾中心渔港市政综合配套工程（环港西路道路工程）一期工程、洪湾大道市政道路工程、红东互通立交市政道路衔接工程、对澳供水洪湾西引水渠改造工程、220KV 叠泉（金海）输变电工程洪湾段电缆隧道工程等。

珠海市政府（2018）193 号工作会议纪要明确，洪湾渔港竣工验收后，由市财政部门负责审核洪湾渔港项目公共部分的实际投资，并按审核后项目实际投资成本+管理费+资金利息分 7 年返还给洪湾渔港公司。对于洪湾片区的相关市政工程项目（不包括洪湾渔港主体工程），由洪湾渔港公司继续完成项目的建设作，项目竣工验收后，由横琴新区管委会按照项目实际投资成本+管理费+资金利息+合理利润一次性支付给洪湾渔港公司。2018 年度，上述相关市政工程项目竣工验收并向横琴新区管委会移交，公司根据第三方审计机构审定的金额向横琴新区管委会申请付款，并确认收入 5.06 亿元。截至募集说明书签署日，该笔款项已全额到账。

2019 年 4 月 1 日，珠海市农业农村局出具《关于支付珠海洪湾中心渔港工程公共部分建设投资的说明》，政府根据第三方概算审查单位的审查结果确定工程移交后的支付金额及支付方式，第一年应支付金额 1.848 亿元已上报珠海市财政局拟从 2019 年下半年调整预算中安排解决，剩下支付金额的预算数及支付时间将根据市财政部门对该项目公共部分实际投资的审核结果情况以及资金安排进行调整安排。2021 年 2 月，经珠海市财政局审核并经市政府审批，洪湾渔港项目回购资金为 10.96 亿元，截至募集说明书签署日，回购资金款已全部收到。

2020 年，发行人受托开发项目出现亏损，主要系受托开发项目香洲港综合整治工程项目按照政府最新规划和要求，提前移交清算亏损所致。

¹ 珠海市政府已将该项目转交珠海正方集团有限公司跟进，截至 2021 年末，格力地产已完成与珠海市政府的香洲渔港及周边项目的工程款结算工作。

（2）会计处理

根据《企业会计准则第 14 号——收入（2006）》的有关规定：收入应在同时满足下列条件时予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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实施有效控制；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

公司在承接建设项目时意在通过自筹资金的方式进行自主开发，并在政府的许可下进行经营并由此获取收益；2018 年度以前，因珠海市政府未与公司签订相关项目开发协议，按照企业投资模式立项进行建设，实际投资有关回收及收益实现方式尚未明确，公司将相关工程投资支出列入在建工程核算。根据珠海市政府（2018）193 号工作会议纪要精神，2018 年度开始部分工程陆续竣工验收并完成移交，由横琴新区管委会和珠海市财政局按第三方审计机构审定的金额进行付款。公司在项目已完成移交、可回收金额确定的情况下确认收入并结转成本。

3、其他业务板块介绍

大消费产业方面，在助力城市防疫、复工复产过程中，公司整合各产业板块优质资源，于2020年3月自主研发搭建“珠海免税MALL”平台及“高格健康”、“鲜生洪湾”小程序，向市民供应防疫物资、“菜篮子”民生物资，为防疫一线、复工复产企业及广大市民的物资保障提供了有力支持，为珠海战疫情、保民生、促经济作出了突出贡献。在此基础上，“珠海免税MALL”于10月上线跨境全球购板块——“珠免国际”。另外，公司竞得的上述三亚凤凰海岸地块拟用于建设滨海高端旅游零售商业项目，助力国际旅游消费中心建设，以进一步发展大消费产业。

生物医药大健康产业方面，公司积极履行疫情防控的社会责任，不断提升口罩等疫情防控重要防疫物资的研发生产与供应能力，协助开展珠海市公共卫生安全战略物资生产、储备基地建设，并建立了高效、便捷的防疫和民生物资线上供应保障体系。报告期内，公司下属公司高格医疗入选国家工信部“新冠肺炎疫情防控重点保障企业全国性名单（第一批）”，并进入国家商务部“取得国外标准认证或注册的医用口罩生产企业”清单，是疫情期间珠海首批拥有齐备的医疗器械生产、经营、出口相关资质的口罩生产企业。

（四）发行人项目开发情况

1、房地产项目开发情况

报告期内，公司房地产完工项目情况如下：

报告期内发行人主要房地产完工项目情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目所在地	产品类型	立项、环评、工程四证、预售证、竣工备案是否齐全	所属公司	竣工时间	项目总投资	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度	回款进度	未完成销售原因
1	格力海岸 S3*	珠海	商业	是	珠海格力房产有限公司	2018 年	12.20	6.49	-	-	-	-	注：1、部分项目未完成销售主要是因为公司根据时机制定销售策略并按计划进行销售，一般为分批推向市场，并预留少数特殊户型及样板房，以让销售及后续工作保持一定的节奏，为后续销售预留的样板房，将择机进行销售；2、标注“*”的项目为商业项目，公司根据经营计划拟用于出租，暂未对外销售。
2	格力海岸 S4	珠海	住宅及其配套	是	珠海格力房产有限公司	2018 年	23.20	12.22	9.91	35.60	81.09%	94.64%	
3	格力海岸 S5	珠海	住宅	是	珠海格力房产有限公司	2020 年	33.00	22.20	21.80	71.33	98.20%	93.34%	
4	平沙九号花园二期	珠海	住宅及其配套	是	珠海格力房产有限公司	2018 年	14.00	13.98	12.18	14.46	87.11%	93.16%	
5	平沙广场九号	珠海	住宅、商业	是	珠海保联房产有限公司	2020 年	13.44	14.83	13.64	16.86	91.98%	90.76%	
6	珠国土储 2017-31*	珠海	商业	是	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	2018 年	2.94	1.00	-	-	-	-	
7	格力两江商住（P25-1/01）	重庆	住宅、商业及配套	是	重庆两江新区格力地产有限公司	2020 年	6.97	10.28	5.25	5.00	51.05%	100.00%	

8	龙盛总部经济区 1 期 (P23-1/01)*	重庆	商务办公	是	重庆两江新区格力地产有限公司	2018 年	2.70	6.07	-	-	-	-	
9	龙盛总部经济区 1 期 (P19-4/01)*	重庆	其他商务用地	是	重庆两江新区格力地产有限公司	2018 年	3.40	3.82	-	-	-	-	
	龙盛总部经济区 1 期 (P22-1)*	重庆	其他商务用地	是	重庆两江新区格力地产有限公司	2021 年	1.42	3.31	-	-	-	-	
	格力两江商住 (P26-1/01)	重庆	住宅、商业及配套	是	重庆两江新区格力地产有限公司	2021 年	3.46	2.53	2.53	2.41	100.00%	99.91%	
						合计	116.73	96.73	65.31	143.25			

截至 2021 年 9 月末，发行人房地产主要在建项目共 17 个，总规划面积为 119.58 万平方米，计划投资总额为 228.98 亿元，已投入 165.48 亿元。发行人房地产开发项目已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规。截至 2021 年 9 月末，公司房地产在建项目情况如下：

截至2021年9月末发行人在建项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	地域	项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计竣工日期	计划总投资	已投资金额	2020 年	2021 年	2022 年	资金来源
1	珠海	平沙九号花园二期 0406 地块（37#楼）	珠海格力房产有限公司	商业	3.87	2021 年	2.63	2.13	0.12	-	-	自筹+贷款
2	珠海	珠国土储 2016-12 地块	珠海格力房产有限公司	住宅	6.21	2021 年	17.16	15.77	0.53	0.85	-	自筹+贷款
3	珠海	珠海格力白蕉广场	珠海格力房产有限公司	住宅	4.64	2021 年	6.68	5.81	0.66	0.25	-	自筹+贷款
4	珠海	珠国土储 2017-32	珠海洪湾中心渔港有限公司	商业	6.49	2023 年	6.79	0.40	0.67	1.76	1.25	自筹+贷款
5	珠海	珠国土储 2017-33	珠海洪湾中心渔港有限公司	商业	2.16	2023 年	2.92	0.04	0.58	0.60	0.60	自筹+贷款
6	珠海	珠国土储 2017-34	珠海洪湾中心渔港有限公司	加油站及相关业务	0.05	2021 年	0.36	0.36	-	-	-	自筹+贷款
7	珠海	珠国土储 2017-35	珠海洪湾中心渔港有限公司	商业	1.33	2023 年	1.60	0.03	0.55	0.47	0.05	自筹+贷款

8	珠海	珠国土储 2017-36	珠海洪湾中心渔港有限公司	商业	8.53	2023 年	11.23	0.16	2.33	2.37	2.32	自筹+贷款
9	珠海	格力海岸 S6 地块	珠海格力房产有限公司	住宅	17.61	2023 年	30.90	20.70	3.69	5.99	2.19	自筹+贷款
10	珠海	格力海岸 S7 地块一期	珠海格力房产有限公司	公共配套建筑	1.18	2023 年	2.29	1.69	0.05	0.38	0.18	自筹+贷款
11	珠海	格力海岸 S7 地块二三期	珠海格务房产有限公司	住宅	10.14	2023 年	18.07	9.84	1.74	4.45	1.75	自筹+贷款
12	上海	前滩 38-01 地块	上海海控合联置业有限公司	住宅	4.95	2021 年	25.00	25.63	0.50	-	-	自筹+贷款
13	上海	前滩 32-01 地块	上海海控保联置业有限公司	住宅	5.22	2021 年	30.00	28.01	1.50	0.80	-	自筹+贷款
14	上海	松江泗泾 10-05 地块	上海海控太联置业有限公司	住宅	10.59	2021 年	28.00	29.45	1.50	0.50	-	自筹+贷款
15	重庆	格力龙盛总部经济区-商业一期（P22-2/02）	重庆两江新区格力地产有限公司	商业及商务	5.26	2021 年	3.39	3.31	0.08	-	-	自筹+贷款

16	重庆	格力龙盛总部经济区-商业一期（P24-1/01）	重庆两江新区格力地产有限公司	住宅	14.68	2023 年	8.35	3.83	0.90	2.57	1.85	自筹+贷款
17	三亚	三亚合联中央商务区项目	三亚合联建设发展有限公司	商务金融用地；零售商业用地	16.67	2023 年	33.61	18.32	0.80	9.10	4.46	自筹+贷款
	合计	-	-	-	119.58		228.98	165.48	16.20	30.09	14.65	

截至2021年9月末发行人在建项目情况表（续）

地域	项目名称	主要项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用权证	环评	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
珠海	平沙九号花园二期0406地块（37#楼）	2017-440404-70-03-801573	粤房地权证珠字第0400007037号	珠港环建[2015]65号	地字第（高栏港）2014-056号	建字第（高栏港）2016-047-1/ 建字第（高栏港）2016-047-2/ 建字第（高栏港）2016-047-3/ 建字第（高栏港）2016-047-4/	440409201805240201

珠海	珠国土储 2016-12 地块	2017-440402-70-03-805365	粤 (2017) 珠海市不动产权第 0074833 号	珠高建环建 [2017]19 号	地字第（高新） 2017-006 号	建字第高新 2018-043 号	440408201804230101
珠海	珠海格力白蕉广场	2018-440403-70-03-805925	粤 (2018) 珠海市不动产权第 0007953 号	2018440403000001 47	地字第（斗门） 2018-032 号	建字第（斗门） 2019-138 号	440403201901180101 号
珠海	珠国土储 2017-32	2018-440402-47-03-828524	粤(2017) 珠海市（不动产权证 0088625 号）	-	2017-045 号	珠横新拓规土函 [2018]1182 号	440405201902220199
珠海	珠国土储 2017-33	2018-440402-47-03-828526	粤(2017) 珠海市（不动产权证 0088638 号）	-	2017-047 号	珠横新拓规土函 [2018]1183 号	440405201902220199

珠海	珠国土储 2017-34	2019-440402-47-03-034184	粤(2017) 珠海市 (不动产权第 0088608 号)	珠横新(建)环 [2018]6 号	2017-050 号	珠横新拓规土 (建)[2020]001 号	440405201908070399
珠海	珠国土储 2017-35	2018-440402-47-03-828529	粤(2017) 珠海市 (不动产权证 0088640 号)	-	2017-046 号	珠横新拓规土函 [2018]1174 号	440405201902220199
珠海	珠国土储 2017-36	2018-440402-47-03-828527	粤(2017) 珠海市 (不动产权证 0088612 号)	-	2017-048 号	珠横新拓规土函 [2018]1181 号	440405201902220199
珠海	格力 海岸 S6 地 块	珠发改经[2010]5 号	粤房地权 证珠字第 010015566 5 号	珠高环建[2010]16 号	地字第(高新) 2010-003	地字第(高新) 2020-026-01 地 字第(高新) 2020-026-02	440408202009020101 440408202007230101

珠海	格力 海岸 S7 地 块一 期	2018-440402-70-03-822734	粤(2017) 珠海市 (不动产 权证 0050130 号)	珠高环建 [2012]154 号	地字第(高新) 2017-025 号	建字第(高新) 2020-043 号	440408201912030101
珠海	格力 海岸 S7 地 块二 三期	2018-440402-70-03-822734	粤(2017) 珠海市不 动产权证 0050130 号	珠高环建 [2012]154 号	地字第(高新) 2017-025 号	建字第(高新) 2020-014 号、建 字第(高新) 2020-015 号	440408202101210101
上海	前滩 38-01 地块	沪浦发改世备[2017]3 号	沪房地浦 字 (2015) 第 038404 号	沪浦环保许评 [2016]1901 号	地字第沪规地浦 (2017) EA310015201740 05 号	沪规建浦 (2016) FA310015201640 52/沪规建浦 (2017) FA310015201760 02	15EXPD0035D01/15EXPD0035 D02
上海	前滩 32-01 地块	沪浦发改世备(2017)2 号	沪房地浦 字 (2015) 第 038398 号	沪浦环保许评 [2017]1580 号	地字第沪规地浦 (2017) EA310015201740 06 号	沪规建浦 (2017) FA310015201740 14/沪规建浦 (2018)	15EXPD0033D01/15EXPD0033 D02

						FA310015201860 01	
上海	松江 泗泾 10-05 地块	上海代码： 310117MA1FL31F420175E3101 002 国家代码：2017-310117- 70-03-004157	沪 (2017) 松字不动 产权第 022665 号	松环保许管 (2017) 1781 号	地字第沪松地 (2017) EA310117201742 59 号	沪松建 (2017) FA310117201750 20/沪松建 (2018) FA310117201866 51	1702SJ0170D01
重庆	格力 龙盛 总部 经济区一期 (P22 -1/01 地块)	313492K72510039579 号	108 房地 证 2013 字 第 02521 号	建设项目环境影响 登记表备案号： 2017500904000001 73 号	地字第 50014120130005 4 号	建字第 500141201800131 号	500118201811280201 号

重 庆	格力 龙盛 总部 经济 区-商 业一 期 (P22 - 2/02)	2017-500105-70-03-000141	渝 (2016) 两江新区 不动产权 第 000400291 号	渝(两江)环准 [2017]074 号	地字第 50014120170001 2 号	建字第 500141201700193 号	500118201803140201 号
重 庆	格力 两江 商住 (P24 - 1/01)	314492K72510046316	108 房地 证 2014 字 第 00427 号	2020500904000000 34	地字第 50014120200009 6 号	建字第 500141202022296	500123202101190101 号
三 亚	三亚 合联 中央 商务 区项 目	2020-465203-70-03-017370	琼 (2021) 三亚市不 动产权第 0002175 号、	2020460204000000 86	SSG2020122914	---	三商管函【2021】65 号

			0002176 号				
--	--	--	--------------	--	--	--	--

2、非房地产项目开发情况

截至 2021 年 9 月末，公司无非房地产在建项目。

（五）发行人土地储备情况

公司房地产项目开发的主要环节包括土地收购、产品定位、规划设计、施工建设、房产销售等，其中土地收购、规划设计等前期准备和后期的房产销售是实现预期收入和利润规模最为重要的环节。

公司在深耕珠海市场的基础上，审慎选择一二线城市布局，综合平衡土地成本和地理区位，截至 2021 年 9 月底，公司已在珠海市高新区和重庆市两江新区拥有土地储备，合计土地储备面积 35.26 万平方米，总规划建筑面积 74.26 万平方米。其中，重庆市土地储备面积合计为 33.91 万平方米，占总土地储备面积的 96.17%。

发行人重庆土地储备大部分为商业用地，小部分为商住用地。2017 年，《西部大开发“十三五”规划》、《重庆中长期铁路网规划》相继出炉。2017 年 2 月，重庆市商务委员会发布《重庆商圈发展报告》，分析了重庆商圈发展现状，并就未来如何建设提供了方向。目前，重庆市已经形成中央商务区、城市核心商圈、社区便民商圈（乡镇商圈）三级现代商圈体系。按照规划，到 2020 年，重庆市将建成 50 个城市核心商圈、1000 个乡镇社区便民商圈。2017 年 4 月份，重庆出台了商业地产去库存政策。另外，自贸区正式挂牌运营、重庆春季房交会、渝洽会等一大批利好消息，为重庆从政治、经济、文化等全方位，提供发展新动力。2017 年 1-6 月重庆主城供应商住类土地共 76 宗（不含纯娱乐康体用地、教育科研用地、文化设施用地），土地面积 11,378.31 亩。成交方面，2017 年 1-6 月，重庆主城成交商住类土地共 69 宗（不含纯娱乐康体用地、教育科研用地、文化设施用地），土地面积 10,111.03 亩，可开发体量 1,420.04 万 m²。发行人重庆储备土地位于两江新区鱼复片区，鱼复工业开发区规划面积 67.00 平方公里，是重庆战略性互联互通示范项目多式联运基地核心展示区、中国（重庆）自由贸易试验区果园港片区主要承载地和国家自主创新示范区两江新区汽车、装备产业创新

研发和智能制造基地，也是西部地区最重要的水铁公联运基地和港口物流集散地，发行人重庆储备土地预期未来盈利能力较好。

总体看，公司拥有的土地储备质量较好，根据公司项目开发进度推算，能够满足公司未来发展需要。

截至2021年9月末发行人土地储备情况表²

单位：亿元、元/平方米

序号	储备土地所在区域	储备土地名称	土地出让金额总额	已缴纳税金	楼面价	后续缴纳土地出让金安排	拟建项目类别	地王情况
1	珠海	格力海岸 S7(四期)	1.05	1.05	1,952.00	已缴清	住宅、商业	无
2	重庆	JB-10-27（两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P15-1/01、P15-3/01、P18-1/01、P20-1/01 宗地）	1.36	1.36	600.00	已缴清	其他商服	无
3	重庆	LJXQ-3-48（两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P13-1/01、P17-1/01 宗地）	0.78	0.78	600.00	已缴清	其他商服	无
4	重庆	LJXQ-3-65（两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P16-4/01、P19-3/01 宗地）	1.11	1.11	1,224.00	已缴清	住宅、商业	无
5	重庆	LJXQ-3-14（两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P12-2/02、P16-3/01、P19-1/01、P21-1/03 宗地）	0.99	0.99	600.00	已缴清	其他商服	无
6	重庆	LJXQ-3-71（两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P26-2/03 宗地）	0.72	0.72	1,100.00	已缴清	商业	无
合计			6.01	6.01	-	-	-	-

截至2021年9月末发行人土地储备情况表（续）

单位：万平方米

序号	储备土地所在区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	占地面积	规划建筑面积	取得时间
1	珠海	格力海岸 S7(四期)	土地置换	住宅、商业	1.35	5.38	2012.05
2	重庆	JB-10-27（两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P15-	公开竞买	其他商服	9.94	22.72	2013.09

² 2021 年 1 月，发行人以招拍挂形式购买位于珠海的珠自然资储 2020-37 地块，占地面积为 15040.87 平方米，总价为 8.8 亿元，2021 年 3 月末，该地块土地价款已支付 4.4 亿元，相关产权证尚在办理中。

		1/01、P15-3/01、P18-1/01、P20-1/01 宗地)					
3	重庆	LJXQ-3-48 (两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P13-1/01、P17-1/01 宗地)	公开竞买	其他商服	5.57	13.06	2013.10
4	重庆	LJXQ-3-65 (两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P16-4/01、P19-3/01 宗地)	公开竞买	住宅、商业	6.45	10.13	2013.12
5	重庆	LJXQ-3-14 (两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P12-2/02、P16-3/01、P19-1/01、P21-1/03 宗地)	公开竞买	其他商服	9.64	16.42	2014.02
6	重庆	LJXQ-3-71 (两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P26-2/03 宗地)	公开竞买	商业	2.31	6.55	2016.01
合计					35.26	74.26	-

(六) 发行人未来拟建项目情况及投资计划

1、房地产业务拟建项目情况及未来投资计划

截至2021年9月末，发行人有明确开发计划的房地产业务拟建情况及未来投资计划如下：

截至2021年9月末发行人拟建项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目所在地	预计起止日期	总投资	已投资	投资计划			建筑面积
				合计	至2020年12月末	2020年	2021年	2022年	
1	格力海岸S7 (四期)	珠海	2021-2023年	15.98	8.41	0.56	3.06	3.56	5.44
2	人工岛珠海口岸市政配套项目	珠海	2021-2024年	22.67	9.15	5.97	5.59	5.79	9.78

3	重庆项目 P24-1/01地 块	重庆	2021-2023年	7.60	3.16	0.85	1.84	1.00	14.68
4	重庆项目 P16-4/01地 块	重庆	2021-2023年	6.68	2.37	0.22	1.34	0.90	12.10
合计				52.93	23.09	7.60	11.83	11.25	32.22

截至2021年9月末发行人拟建项目情况表（续）

序号	项目名称	项目立项/ 备案	国有土地使 用权证	环评	建设工程规 划许可证	建筑工程施 工许可证	施工备案证	销售（预 售）证
1	格力海岸S7 （四期）	1304007200 10337号	粤（2017） 珠海市不动 产权第 0050130号	珠高环建 [2012]154 号	建字第（高 新）2020- 014号、建 字第（高 新）2020- 015号	-	-	-
2	人工岛珠海 口岸市政配 套项目	2104- 440402-04- 01-681341	粤（2021） 珠海市不动 产权第 0082176号					
3	重庆项目 P24-1/01地 块	314492K72 510046316	108房地证 2014字第 00427号	备案号： 2020500904 00000034	建字第 5001412020 00096号	-	-	-
4	重庆项目 P16-4/01地 块	314492K72 510046316	108房地证 2014字第 00424号	备案号： 2020500904 00000260	建字第 5001412020 00255号			

2、非房地产业务拟建项目情况及未来投资计划

截至2021年9月末，发行人非房地产业务拟建项目情况及未来投资计划如下：

截至2021年9月末发行人拟建工程情况表

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	预计建设期	总投资	已投资	投资计划		
						2021 年	2022 年	2023 年
1	珠海保联供应链管理有限公司	珠横国土储 2020-05	2021-2023	5	0.05	0.2	1.6	1.6

截至2021年9月末主要非房地产拟建工程合规性文件情况表

地域	项目名称	主要项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用权证	环评	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
珠海	珠横国土储 2020-05	2106-440402-04-01-401138、 2109-440402-04-01-773700、 2019-440402-04-01-305774	粤(2021)珠海市（不动产权第 0013572 号）/粤(2021)珠海市（不动产权第 0013573 号）	-	地字 440402202000219 号	-	440405202109150199

（七）发行人一、二线城市项目占比情况

截至2021年9月末，公司房地产业务全部位于上海、重庆、珠海及三亚，其中非一二线城市房地产业务占全部房地产业务的比例为65.23%，公司最近一期末房地产业务非一二线城市占比超过50%。

公司非一二线城市项目账面余额占比情况

单位：万元

序号	科目	非一二线城市房地产业务账面余额	2021 年 9 月末房地产业务账面余额	占比
1	存货	1,478,601.65	2,353,206.81	62.83%
2	投资性房地产	232,066.46	269,318.33	86.17%
合计		1,710,668.11	2,622,525.14	65.23%

考虑到发行人的历史原因，其房地产业务在珠海起步，并积累了较为丰富的行业经验，项目运作能力较强。根据发行人的规划布局及后续安排，后期将持续对一、二线城市进行布局及开发，未来发行人主要发展重心将集中在上海、重庆

等重点一二线城市。此外，珠海地区房地产市场健康，考虑到珠海市的区位优势及政策红利，其房地产业发展状态良好。

八、发行人所处行业状况

（一）我国房地产行业状况

1、国内房地产行业概况

房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。2016年以来，房地产市场持续升温，投资同比增幅开始回升，土地供应减少同时溢价率持续攀升，在各项去库存政策的刺激之下，房地产市场明显回暖。2017年开始，土地供应节奏加快同时溢价率不断下降，虽然土地购置面积大幅提升，但由于调控不放松、到位资金增速下滑的原因，新开工面积、竣工面积和购置土地面积增速出现明显背离。在新开工萎靡以及供给端政策限制供应的增加了的状态下，低库存将成为新常态，低库存将导致房价增速下行较为缓慢。2018年，在经历一年多的调控后，房地产市场前期升温的势头有所减缓，2018年下半年不少重点城市进入下降区间，一些城市的市场陷入低迷，居民杠杆快速增加的势头得到初步遏制。但今天房地产调控政策面临的约束今非昔比，不仅有经济下行的压力，还有债务压力。资产价格过快上涨或下跌都可能导致系统性金融风险。

根据上海宜居房地产研究院发布的《2019-2020年度全国房地产市场报告》，2019年中央经济工作会议明确，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。该表述明确了2020年中国楼市的定位、发展机制和目标。预计在2020年，在保障房、老旧小区改造和租赁住房等方面会形成各类新的支持政策。

《2019-2020年度全国房地产市场报告》表示，2020年对于房价的管控依然会继续，将继续强调稳房价的概念，不过这也会基于不同的房价周期而调整。随着市场降温，部分城市的新房限价有望放松。同时，若是市场行情比较萧条，此时购房政策会有所松动，政策层面对于房价的反弹等也会有更大的容忍度。后续

对于房价变动的考量，会更多考虑各地的楼市等情况，尤其是各地的GDP走势、CPI走势、居民可支配收入、楼盘成交结构等。同时对于一些高价土地的项目，价格管控也会更加灵活。

2、国内房地产行业竞争格局

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。目前，我国房地产业主要体现以下特征：

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房地产企业普遍规模较小，数量也较少。另外，我国房地产企业还呈现出较强的区域性，某一地区的市场，外地房地产企业较难进入。

第二，受土地、资金的高度制约。由于我国人口众多，相对可开发土地较少，房地产业发展迅速，部分地区土地寸土寸金。另外，房地产企业属资金密集型产业，特别是民营房地产企业，可用于开发的资金相对紧张，银行贷款又受到一些政策的限制。所以，土地和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。

第三，高负债、高风险、波动性大。房地产企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。

第四，我国房地产行业发展的每一个阶段都与国家或地方出台的一些政策有着密切的关系。同时房地产企业在自身发展的过程中，从项目的立项审批到工程结束的验收，都不可避免地政府相关部门产生紧密的联系。

（二）珠海、上海和重庆房地产业发展状况

1、珠海市房地产业发展状况

目前，公司开发的房地产项目主要位于珠海地区，珠海是中国最早设立的经济特区之一，位于广东省南部，珠江出海口西岸，濒临南海，东与香港、深圳水

域相连，距香港 36 海里，南与澳门陆地相接，北距广州市 140 公里，陆地面积为 1,687 平方公里，海域面积为 6,000 平方公里，有 146 个海岛，海岛总面积 236.90 平方公里，海岸线、岛岸线全长 691 公里，下辖香洲、斗门、金湾三个行政区。珠海属亚热带海洋性季风气候，年平均气温 22.40 度。珠海以独特区位、宜人气候、优美环境、完善配套，被誉为中国最适合居住的地方。

近年来，珠海市房地产开发与经营呈现良性发展态势，投资金额总体呈增长趋势。房地产开发投资方面，2018-2020 年，珠海市房地产开发投资额分别为 666.12 亿元、787.09 亿元、893.36 亿元和 1075.78 亿元，同比分别增长 18.2%、13.5%和 20.4%。2016 年以来，珠海市房地产开发投资增速稳定发展，17 年受宏观环境及政策影响，房地产开发投资增速降幅较为明显，2018 年房地产开发投资回暖，2019 年在政策调控下市场稳中向好，在新冠疫情影响下，虽然第一季度市场受到明显冲击，但得益于“因城施策”的灵活运用和央行的多次降息，房地产市场迅速复苏。

2016 年年初，在“去库存”成为国家任务之后，房地产调控政策不断放松，市场刚性需求和改善性需求不断得到释放，部分投机性需求从股市和实体经济中剥离，上述因素叠加导致珠海市房地产销售面积和销售额高位攀升。与此同时，商品房待售面积逐月下滑，尤其是住宅去库存效果明显；房地产企业土地购置热情上升，个人按揭贷款高速增长，房地产成为拉动经济增长的重要引擎。2016 年 10 月份，珠海市执行限购和差别化住房信贷政策后，房地产市场热度明显“冷却”。由此，经历高峰之后累积的房地产市场风险，如房价上涨、地王频现、不规范交易行为等，在调控政策执行之后，也得到了部分缓释。

2019 年 10 月 31 日，珠海市政府出台房地产调控政策，从同年 11 月 1 日起对珠海房地产市场实行限价限购的“双限”政策。限购主要针对主城区（香洲区），限购令施行后，本地居民和在珠海已缴纳一年以上社保的非本地居民，只能在香洲新购一套房。而无社保和纳税的非本地居民不能在香洲买房。同时，该文件还提出限价措施，规定报备项目的住房平均价格超过珠海市 2011 年度房价控制目标即 11285 元/平方米建筑面积的，价格主管部门暂停备案，商品房预售管理部门暂停核发商品房预售许可证。

珠海下辖香洲区、斗门区、金湾区和横琴新区，此次限购仅针对香洲区，而且限购只针对新购的住房套数，不考虑购房者已有的住房套数，因此，限购对珠海房地产市场的整体影响较小。

需求端方面，2015 年 12 月，珠海市新建住宅均价为 15,705 元/平方米，同比增长 32.52%，价格大幅上涨，投资者热情浓厚。根据中原《2016 年珠海楼市报告》，2016 年珠海楼市全市的均价为 19,612.62 元/平方米，上半年房地产政策呈现宽松趋势，受数次降息降准、首付比率降低等利好政策推动，市场刚性需求和改善性需求不断得到释放，推动珠海房地产销售面积和销售额持续上升；2016 年下半年，随着珠海市“10.6”新政的实施，珠海房地产成交量趋于平稳，房地产市场进入平稳发展周期。2017 年上半年，珠海市出台了升级后的限购政策，下半年十九大提出“房住不炒”的总基调，珠海房地产市场进入了相对谨慎的发展阶段。在住房不炒的大前提下，因城市施策，为支持合理自住需求，2018 年 9 月底，珠海市楼市政策逐步调整，继续放宽高层次人才、外地及港澳台人士限购门槛，楼市从寒冬中逐渐回温。2019 年住宅市场受“英才计划”和《粤港澳大湾区发展规划纲要》等政策推动，市场明显回暖。2019 年珠海商品住宅供应量大幅攀升，全年新增供应面积 447.14 万 m²，同比增长超 6 成。2019 年商品住宅市场表现供需平衡，房价上行，全市住宅供需比接近 1。珠海中原监控数据显示，2017 年珠海全市住宅成交均价 20,845.30 元/平方米，增速较 2016 年大幅减缓。2018 年珠海市住宅均价 20,116.00 元/平方米，2019 年则上涨至 22,789.76 元/平方米。

去库存化方面，2018 年-2020 年，珠海房地产竣工房屋面积分别为 267.06 万平方米、301.57 万平方米和 327.33 万平方米，2018 年-2020 年同比分别下降 36.8%、和增长 12.9%、8.5%。商品房销售面积分别为 301.58 万平方米、437.61 万平方米和 481.83 万平方米，同比分别下降 40.8%、和增长 45.1%和 10.1%。2018 年-2020 年，珠海市住宅待售面积分别为 188.05 万平方米、281.15 万平方米和 304.26 万平方米，分别同比增长 12.5%、49.5%和 8.2%。2018 年珠海市一手住宅去化周期在 2 月份攀升至 22 个月后，总体呈持续下降趋势，并于 5 月份完成“去化周期控制在 16 个月内”的既定目标。截至 2018 年底，珠海市一手住宅月度去化周期为 12.4 个月，恢复健康水平。2019 年商品房工程进度加快，竣工同比增长率大幅上行。2019 年珠海住宅库存增幅收窄，去化周期趋于稳定，随着市场消化速度的提

升，库存量增速减缓。2020 年珠海全市库存 304.26 万平方米，接近 6 个月去化速度，去化周期约 11.58 个月。

2、上海市房地产业发展现状

近年来上海第三产业不断发展，第三产业占国内生产总值的比重不断提高，2020 年，上海市第三产业生产总值占国内生产总值的比重为 73.15%，均超过全国平均水平。就与商业地产关系密切的金融业来看，上海的金融业发展较快。2015 年上海市金融业增加值达到 4,052.23 亿元，较上年增长 19.16%。2017 年上海金融增加值达 5330.54 亿元，较上年增长 11.8%。2018 年上海金融业 GDP 达 5781.63 亿元，较上年增长 5.7%。2020 年，上海金融业 GDP 达 7166.26 亿元，同比增长 8.4%。受益于金融业等第三产业的发展，上海商业地产市场成交行情较好。

从 2018 年到 2020 年，上海市办公楼和商业经营用地成交均价不断增长，2018 年上海办公楼成交均价达到 32,964 元每平方米。2019 年上海商业经营用地成交均价达到 26,475 元每平方米。2020 年，新建住宅销售均价 36741 元/平方米。

上海市房地产调控方面，上海市市住房城乡建设管理委等四部门发布《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，为贯彻落实国家关于房地产市场“因城施策”的管理要求，继续坚持以居住为主、以市民为主、以普通商品住房为主的住房市场体系，深化完善“四位一体”的住房保障体系，加强本市房地产市场监管工作，对住房限购要求：非本市户籍居民将自购房之日起计算的前 3 年内在本市累计缴纳 2 年以上，调整为自购房之日前连续缴纳满 5 年及以上。企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行；对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，首付款比例不低于 50%；对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。上海市限购政策对于上海房地产项目销售存在一定影响。

2020 年，全市房地产开发投资稳步增长，完成投资 4698.75 亿元，比上年增长 11.0%。从全年走势看，房地产开发投资呈现短暂下降后回升的态势。一季度，受疫情影响投资增速同比下降 8.2%，为全年最低点。此后随着全市复工复产全

面推进和开工建设持续加快，房地产开发投资增速回升。从房屋类型看，全市住宅投资 2418.79 亿元，比上年增长 4.3%;办公楼投资 833.08 亿元，增长 20.8%;商业用房投资 559.85 亿元，增长 22.4%。

2020 年，上海采取一系列措施，增供应、稳需求、稳预期，加强供需两端精细调控。随着需求的持续释放，市场活跃度提高，楼市交易回暖。2020 年全市新建房屋销售面积 1789.16 万平方米，比上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1434.07 万平方米，增长 5.9%。

3、重庆市房地产业发展现状

重庆市地处长江上游，是我国西部地区最大的水陆空综合交通枢纽和最大的工商业中心。1997 年，重庆成为中央直辖市；2007 年，成立全国唯一的统筹城乡综合配套改革试验区；2010 年，成立两江新区，是继上海浦东新区和天津滨海新区之后的第三个国家级新区。随着战略发展地位的不断提升，重庆市经济持续较快增长，房地产市场总体发展较快。重庆市自 2002 年开始实施土地储备制度，政府先后购回土地 40 多万亩，目前在主城区及周边仍有较为丰富的土地储备。随着重庆城市化建设的加速推进和大型房地产开发商的进入，重庆土地市场需求增加，政府不断增加土地供应量，土地成交规模快速增长。总体来看，重庆地区土地供应较为充足，但前期土地成交量攀升带动了商品房供应量的快速增长，房地产企业面临一定的库存压力。从成交情况来看，由于供给量相对充足，2017 年，重庆主城区商品房去库存周期快速缩短，约 8 个月，市场全面进入改善元年，洋房、别墅及大平层产品占比有所扩大，商品房价格也维持稳步上升趋势。

重庆市房地产调控方面，重庆市人民政府办公厅发布《重庆市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（渝府办发〔2018〕88 号），为认真贯彻党中央、国务院关于房地产市场调控工作的决策部署，进一步做好我市房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展，就进一步加强房地产市场调控有关工作通知：严格执行主城区新购买新建商品住房和二手住房限售限贷政策，在主城区新购买的新建商品住房和二手住房须取得“不动产权证书”满 2 年后才能上市交易；对已经拥有 2 套住房且相应购房贷款均未结清的居民家庭，继续暂停发放个人住房贷款；对不能提供 1 年以上重庆市纳税证明或者社会保险缴纳证

明的非本地居民暂停发放购房贷款。除上述限售限贷政策外，重庆市目前暂未出台相关限购政策，对重庆市房地产市场的整体影响较小。

房地产投资方面，2019 年重庆房地产行业开发投资完成额累计达 4,439.3 亿元，同比增长 4.5%，其中住宅投资完成额累计达 3,246.77 亿元，同比增长 7.77%，住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.13%。2019 年重庆商品房施工面积 2.80 亿平方米，同比增长 2.8%；2020 年，重庆房地产行业开发投资完成额累计达 4351.96 亿元，比上年下降 2.0%。其中，住宅投资 3189.05 亿元，下降 1.8%；2020 年重庆全市商品房施工面积 2.74 亿平方米，比上年下降 2.2%，其中住宅施工面积 1.82 亿平方米，下降 1.2%。

销售方面，2019 年重庆商品房销售面积 6104.68 万平方米，同比下降 6.6%。2019 年重庆住宅销售面积 5,149.08 万平方米，同比下降 5.1%；住宅销售额 4,457.78 亿元，同比增长 0.3%。2020 年重庆全市商品房销售面积 6143.47 万平方米，比上年增长 0.6%，其中住宅销售面积 4814.49 万平方米，下降 6.5%。商品房销售额 5071.34 亿元，比上年下降 1.1%，其中住宅销售额 4293.18 亿元，下降 3.7%。

（三）非房地产行业发展趋势

大消费产业方面，新冠肺炎疫情之下，人员流动受阻，境外消费受到冲击，国内消费行业反而迎来逆势发展的机遇。在以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局下，内需成为拉动中国经济增长的关键所在。中央经济工作会议明确了 2021 年将坚持扩大内需这个战略基点，并从促进就业、完善社保、优化收入分配结构、合理增加公共消费等方面作出系统安排。相关部门和地方政府紧锣密鼓推出配套措施，其中既有短期促销举措，也有立足长远优化消费体制机制的措施。全国商务工作电视电话会议指出，2021 年，将建设现代商贸流通体系，打通内循环堵点，促进形成强大国内市场。提升传统消费能级，加快培育新型消费，搭建消费升级平台，优化流通网络布局，培育壮大流通主体。随着政策落地显效，消费市场将加速复苏，预计 2021 年商品消费规模将进一步扩大。

生物医药大健康产业方面，在 2020 年疫情影响下，越来越多的疫苗和抗体以及生物医药类公司开始获得更多雄厚的资金支持以及高额估值。在此背景下，

预计 2021 年生物制药产业将迎来进一步的加速发展。事实上，我国生物市场规模一直保持快速增长，并且随着经济的发展、生活环境的变化、人们健康观念的转变和老龄化进程的加快，以及在国家政策的大力扶持下，我国的生物医药产业发展势头将保持迅猛。另一方面，随着新冠肺炎疫情爆发，大健康产业战略价值提升，2021 年 1 月国务院常务会议将“促进健康服务业发展”作为重要议题。发展大健康产业，就是转变传统医疗产业发展模式，即从单一救治模式转向“防—治—养”一体化防治模式。因此，以保健食品、药妆、功能性日用品等为主的保健品产业，以个性化健康检测评估、咨询服务、疾病康复等为主的健康管理服务产业将加快发展。未来，在政策红利的不断释放下，大健康产业将步入蓬勃发展期，并形成新的经济增长点。

（四）行业监管政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

1、土地供应方式

近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年3月31日	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004年8月31日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006年8月1日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007年8月8日	《关于开展国有土地使用权出让	监察部、国土资源部、财政	对2005年1月1日至2007年12月31日期间供应的所有建设用地逐宗进行

	情况专项清理工作的通知》	部、住建部、审计署	清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007年9月28日	《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标投标挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012年9月28日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2013年2月26日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。

2、土地供应总量和结构

近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年10月21日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005年4月30日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。对超过出让合同约定的动工

			开发日期满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007年9月8日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底完成清退。
2008年1月3日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收20%土地闲置费；供应住宅用地确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和90平方米以下中小套型普通商品房的建设。
2010年1月14日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。

2010年01月12日	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院办公厅	增加保障性住房和普通商品住房有效供给，合理引导住房消费，抑制投机性购房需求，加强风险防范和市场监督，加快推进保障性安居工程建设。
2010年12月19日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012年6月1日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款20%的闲置费满两年则将无偿收回土地使用权。
2013年12月13日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2013年2月20日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013年4月15日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发，规范政府储备存量建设用地开

			发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。
2013年12月13日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2014年5月22日	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。
2015年3月25日	《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。
2016年2月23日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。
2016年2月22日	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建	国务院	指出要依法制定城市规划，加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一；原则上不再建设封闭住宅小区；树立“窄马路、密路

	设管理工作的若干意见》		网”的城市道路布局理念；实现中心城区公交站点500米内全覆盖；城市公园原则上要免费向居民开放等。
2016年4月14日	《“十三五”规划纲要》	国土资源部	在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应。允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。
2016年5月11日	《关于下达〈2016年全国土地利用计划〉的通知》	国土资源部	今年起要加强土地计划管理，统筹未来3年各类各业用地安排，逐步减少新增建设占用耕地，加大盘活存量用地和补充耕地的力度，对各省区市2015年未完成处置的闲置土地，等面积扣减2016年计划。
2017年4月1日	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作通知》	住建部、国土资源部	各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，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。
2018年6月25日	《关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知》	自然资源部（原国土资源部）	各级自然资源主管部门分解下达新增建设用地计划，要把批而未供和闲置土地数量作为重要测算指标，逐年减少批而未供、闲置土地多和处置不力地区的新增建设用地计划安排。要明确各地区处置批而未供和闲置土地具体任务和奖惩要求，对两项任务均完成的省份，国家安排下一年度计划时，将在因素法测算结果基础上，再奖励10%新增建设用地计划指标；任一项任务未完成的，核减20%新增建设用地计划指标。
2019年7月6日	《关于完善建设用地使用权转让、	国务院	要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，加快建立产权明晰、市场定

	出租、抵押 二级市场的 指导意见》		价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，使市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系，为加快推动经济高质量发展提供用地保障。
--	-------------------------	--	--

3、土地审批权限

近年来土地审批权限政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006年12月31日	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	国土资源部	根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建设用地审批方式进行了调整。
2008年11月29日	《建设项目用地预审管理办法》（2008年修订）	国土资源部	本次修正遵循“既优化审批程序、方便用地单位，又可以减少违法用地现象发生”的原则进行，主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求并结合用地预审自身的特点进行修改。
2016年11月30号	《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》	国土资源部	高度重视改进和优化建设用地审批工作，简化改进审查内容，切实提高建设用地审批效率，加强事中事后监管，进一步提升服务保障水平

4、土地供应成本

近年来土地供应成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006年8月31日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。

2006年11月7日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》	财政部、国土资源部、人民银行	从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007年9月8日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。
2007年12月30日	《土地登记办法》	国土资源部	对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自2008年2月1日起施行。
2008年2月15日	《房屋登记办法》	住建部	遵循《物权法》的立法精神和条文内容，调整和完善了房屋登记规则。自2008年7月1日起施行。
2009年11月18日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。
2010年3月8日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，竞买保证金不得低于出让最低价的20%，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款余款最迟付款时间不得超过1年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012年7月20日	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控	国土资源部	对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过50%的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办

	成果的紧急通知》		法出让土地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的20%。土地出让成交后，必须在10个工作日内签订出让合同，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
2015年3月20日	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每3年应全面更新一次；超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

5、住宅价格和供给结构

近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005年4月30日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。
2006年7月6日	《关于落实新建住房结构比	住建部	自2006年6月1日起，各城市（包括县城，下同）年度（从6月1日起计算，

	例要求的若干意见》		下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到70%以上。
2007年8月7日	《关于解决城市低收入国务院要把解决城市低收入家庭住房困难作家庭住房困难的若干意见》	国务院	为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房5年内不得上市交易，5年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008年12月20日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在2009-2011年三年时间内，计划总投资9,000亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇747万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中287万户通过实物配租的方式解决，460万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设400万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决220万户的住房问题。
2010年1月7日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到2012年末，基本解决1,540万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010年4月17日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010年4月13日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许

	度有关问题的通知》		可的商品住房项目在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011年1月26日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013年2月26日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2013年4月3日	《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》	住建部	2013年保障房安居工程要求基本建成470万套，新开工630套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
2013年7月4日	《关于加快棚户区改造工作的意见》	国务院	进一步加大棚户区改造力度，2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
2014年3月17日	《国家新型城镇化规划	国务院	着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地

	（2014-2020 年）》		区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到2020年完成城区棚户区改造。
2014年7月21日	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	国务院	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。
2015年3月27日	《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。
2015年4月21日	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	财政部、国土资源部、住建部、人民银行、国税局、银监会	通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府与社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式，有效提高公共租赁住房服务质量和效率。
2016年3月31日	《进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》	国务院	制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。
2017年4月1日	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	住房城乡建设部、国土资源部	合理安排住宅用地供应，科学把握住房建设和上市节奏，加大住房保障力度和强化地方主体责任
2017年7月18日	关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知	住房城乡建设部，国家发展改革委，公安部，财政部，国土资源部，人民银	培育机构化、规模化住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，支持金融机构创新针对住房租赁项目的金融产品和服务。鼓励住房租赁企业和金融机构运用利率衍生工具对冲利

		行，税务总局，工商总局，证监会	率风险。积极盘活存量房屋用于租赁。
2017年8月21日	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	住建部、国土资源部	为增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制，国土资源部会同住房城乡建设部根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

6、房地产信贷

近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003年6月5日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，不得发放任何形式的贷款；严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004年4月26日	《关于调整部分行业固定资产投资资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。

2004年9月2日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于35%。
2005年3月16日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的0.9倍 （2006年8月19日，人民银行又将该比例由0.9调整为0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的20%提高到30%。
2006年7月22日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007年9月27日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	人民银行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置3年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于40%，利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的1.1倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于50%，期限不得超过10年；

			贷款利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的1.1倍。
2008年1月18日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	人民银行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008年10月22日	《国务院关于印发扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》	人民银行	自2008年10月27日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍；最低首付款比例调整为20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009年5月25日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原35%下调20%，其他房地产开发项目资本金比率由原35%下调为30%。
2010年1月7日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010年2月11日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010年4月14日	《国务院常务会议精	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于50%，贷款利率不得

2010年4月17日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010年9月29日	《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。
2011年1月26日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。
2013年2月26日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。
2014年9月29日	《关于进一步做好住房金融	人民银行、银监会	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷

	服务工作的通知》		款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2014年10月9日	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、人民银行	要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。
2015年3月30日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	调整个人住房贷款政策，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款

			购买普通自住房，最低首付款比例为30%。
2015年6月16日	《关于进一步推动债务融资工具市场规范发展工作举措的通知》	中国银行间市场交易商协会	为进一步推动债务融资工具市场规范健康发展，交易商协会结合市场发展情况，经与市场成员认真研究讨论，现就下一阶段城建企业债务融资工具注册发行、进一步完善房地产企业发行债务融资工具工作和完善项目收益票据信息披露表格体系相关工作等进行了明确。
2015年8月27日	《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	人民银行、住建部、财政部	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%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
2015年9月30日	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	一是在不实施“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%。二是人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2015年11月12日	《关于调整中央国家机关住房公积金个人贷款措施的通知》	国管公积金中心	职工购买首套自住住房申请贷款的，不再考虑近1年内是否提取过住房公积金，计算贷款额度时，个人住房公积金账户余额不足7万元均按7万元计

			算。国管公积金最低贷款额度由原来的50万元提至70万元。
2016年2月2日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。在此基础上，人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地不同城市实际情况自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2017年4月10日	《中国银监会关于银行业风险防控工作的指导意见》	银监会	在全国范围内进一步加强银行业风险防控工作，其中银行业风险防控的重点领域包括房地产领域风险。

7、房地产税费

近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年4月30日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	自2005年6月1日起，对个人购买住房不足2年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过2年（含2年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

2006年5月24日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从2006年6月1日起，对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过5年(含5年)转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过5年(含5年)转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006年12月28日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008年4月7日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算是计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008年7月11日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008年12月20日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	自2009年1月1日至2009年12月31日，个人购买普通住房超过2年(含2年)转让免征营业税，个人购买普通住房不足2年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过2年(含2年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足2年转让的，按其转让收入全额征收营业税。取消城市房地产税，内

			外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009年12月22日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自2010年1月1日起，个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房或者不足5年的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；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2011年1月27日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5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；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013年2月26日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。
2013年5月18日	《国务院批转发展改革委关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》	国务院	扩大个人住房房产税改革试点范围。
2015年3月30日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	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。

2016年2月4日	《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局	对公共租赁住房免征房产税，对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征营业税。对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税；对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源，且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。
2016年2月19日	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	家庭唯一住房，90平以下减按1%征收契税；90平以上减按1.5%征收契税。除北上广深，二套房，90平以下的减按1%征收契税；90平以上减按2%征收契税。除北上广深，购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。
2016年3月24日	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部、国家税务总局	除北上广深四个一线城市，购买不足2年的住房对外销售，按照5%的征收率全额缴纳增值税，购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。北上广深四个一线城市的规定为：购买不足2年的住房对外销售，按照5%的征收率全额缴纳增值税；购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售，免征增值税。
2017年11月19日	国务院关于废止《中华人民共和国营业税	国务院	国务院决定废止《中华人民共和国营业税暂行条例》，同时对《中华人民

	暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定		共和国增值税暂行条例》作如下修改： 将第一条修改为：“在中华人民共和国境内销售货物或者加工、修理修配劳务（以下简称劳务），销售服务、无形资产、不动产以及进口货物的单位和个人，为增值税的纳税人，应当依照本条例缴纳增值税。”将第二条第一款修改为：“增值税税率： （一）纳税人销售货物、劳务、有形动产租赁服务或者进口货物，除本条第二项、第四项、第五项另有规定外，税率为17%。（二）纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口下列货物，税率为11%：
2018年11月29日	《关于易地扶贫搬迁税收优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局	对安置住房用地，免征城镇土地使用税；在商品住房等开发项目中配套建设安置住房的，按安置住房建筑面积占总建筑面积的比例，计算应予免征的安置住房用地相关的契税、城镇土地使用税，以及项目实施主体、项目单位相关的印花。

九、发行人行业竞争地位及优势

（一）行业地位

1、公司主要产品的市场占有率

经过十几年的项目开发与经营，格力地产逐步确立了在珠海地区的品牌影响力及市场地位。最近三年及一期，公司主营业务规模发展情况良好，分别实现营业收入 30.78 亿元、41.93 亿元、63.89 亿元和 61.69 亿元，房地产业务板块实现销售面积分别为 13.85 万平方米、23.80 万平方米、23.31 万平方米和 13.39 万平方米。

2、公司所获主要荣誉

公司及开发项目所获主要荣誉情况

时间	名称	颁奖单位
2020.08	中国地产金砖奖——2020 年度地产综合实力企业	21 世纪经济报道
2019.12	中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）——港珠澳大桥珠海公路口岸	国家住建部、中国建筑业协会
2019.12	2019“CGD 当代好设计”奖——无界美术馆	德国红点奖机构、厦门文广传媒集团
2019.12	“皇家西尔维娅·克罗夫人杰出国际贡献奖”——香炉湾沙滩	英国皇家风景园林学会
2019.11	国家城市设计试点城市珠海优秀项目——香炉湾沙滩景观工程、万山静云山庄、格力海岸滨海公园	珠海市规划勘察设计行业协会
2019.08	“中国地产风尚大奖——2019 中国年度诚信价值品牌”	观点地产新媒体
2019.08	2019 年珠海市物业管理示范项目	珠海市物业管理行业协会
2019.08	2019 年度珠海市物业管理示范小区-格力海岸三期	珠海市物业管理行业协会
2018.12	2018 广东省最具社会责任感企业	广东省企业联合会、广东省企业家协会
2018.12	2018 年度中国企业公民——“2018 年度创新发展实践奖”	21 世纪经济报道
2018.08	“中国地产风尚大奖——2018 中国年度城市运营商”。	观点地产新媒体
2018.04	2018 年 4 月，珠海格力房产有限公司获评“2017 年度珠海市纳税信用 A 级纳税人”称号。	珠海国税、地税
2018.04	广东省五一劳动奖状-珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	广东省总工会
2018.03	2018 年第十三届星光奖“中国十大最具魅力酒店”-静云山庄	第十三届中国酒店星光奖
2017.12	2017 年中国最受青睐会奖度假酒店-静云山庄	第十届中国会议产业大会（简称 CMIC2017）
2017.10	“2017 年中国人居环境范例奖”-香炉湾沙滩修复项目	国家住建部
2017.09	“2017 年广东省优秀工程勘察设计奖”、住宅与住宅小区类三等奖-格力广场	广东省工程勘察设计行业
2017.09	“2017 年广东省优秀工程勘察设计奖”公共建筑类二等奖-茵卓小学	广东省工程勘察设计行业

2017.08	“2017 中国社会责任特别大奖”	观点地产
2017.06	2016 年度“纳税信用 A 级”-格力房产	珠海国税、地税
2017.05	2016 年度广东省优秀企业、2016 年度广东省优秀企业家-鲁君驷	广东省企业联合会、广东省企业家协会
2017.04	2016 年度支持红十字事业爱心捐赠先进单位、2016 年度支持红十字事业爱心捐赠先进个人-鲁君驷	珠海市红十字会第五届理事会
2017.04	珠海市语言文字规范化示范学校-茵卓小学	珠海市教育局、珠海市语言文字工作委员会
2017.04	中国十佳休闲度假酒店-静云山庄	第十二届中国酒店星光奖
2017.03	香洲区食品安全示范单位-茵卓小学	珠海市香洲区食品药品监督管理局
2017.01	省宜居环境范例奖-香炉湾沙滩	广东省住房和城乡建设厅
2016.12	2016 影响中国典范社区-格力海岸	中国主流媒体房地产宣传联盟上海年会
2016.11	2016 年度“绿色典范奖”、2016 年度公益人物奖-鲁君驷	中国公益节
2016.9.9	2016 中国上市公司创新品牌 100 强	亚洲品牌盛典
2016.8.10	2016 中国最佳绿色低碳地产品牌	观点地产
2016.1.7	2013-2014 年度社会责任示范单位	广东省房协

（二）竞争优势

1、广泛的知名度

公司经过多年的坚持和努力，获得了来自国内外社会各界的认可，树立了高度的知名度和美誉度。公司多次获得中国房地产企业品牌价值等奖项，格力广场项目获“詹天佑”大奖，港珠澳大桥珠海口岸工程获中国建筑行业工程质量的最高荣誉——“鲁班奖”。公司在海岛海港建设、沙滩修复、海域生态保护等多个层面提升城市发展，为珠海居民打造休闲、生态的居住环境，香炉湾沙滩荣获英国皇家风景园林学会“皇家西尔维娅·克罗夫人杰出国际贡献奖”。

2、严谨质量管理体系

公司以“精工细作”为项目建设开发理念，以“见细入微，精益求精”的精神创建精品工程，始终把产品质量放在第一位，建立了极为严格的质量管理体系，在行业首创出诸多创新做法，形成了一套精细化、标准化、流程化的管理系统。并

且，公司将“精工细作”理念延伸至其他产业板块，以过硬的产品质量和服务质量获得消费者的认同和肯定。

3、丰富的管理经验

公司在二十多年的城市开发建设历程中，积累了丰富的房地产开发管理经验。在口岸经济产业、海洋经济产业及现代服务业等发展过程中，积累了与港澳互通交流与合作、港湾治理、海洋生态保护、精品酒店管理、高端旅游服务等业务领域的宝贵经验。

4、优秀的管理团队

公司以优秀的企业文化汇聚了经验丰富，专业素质过硬的核心管理团队。以“深挖人才，唯贤是用”的用人原则，形成年轻、活力，充满激情、斗志的人才队伍。以发扬港珠澳大桥珠海口岸建设先锋精神铸就强大的企业凝聚力，为确保公司战略的有效实施奠定了坚实的基础。

5、前瞻性布局

公司于 2014 年开始房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业的集团化产业布局。在此基础上，2020 年公司拟转型为拥有以免税业务为特色的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业，以及坚持精品化路线的房地产业三大板块为核心的上市公司。

十、发行人的发展战略及业务规划

（一）发展战略

公司坚持“立足珠海，区域布局”的企业战略，从“区域战略”、“产业战略”、“资本战略”、“‘+互联网’战略”、“人才战略”着手，全面构建产业融通、高效联动的新产业发展模式。

区域战略：公司依托良好的品牌影响力和产品美誉度，坚持“立足珠海、区域布局”的战略，紧抓“一带一路”、粤港澳大湾区、横琴自贸区等发展机遇，以珠海、上海、重庆为中心将业务辐射至珠三角，长三角和西南地区。此外，公司结

合大消费产业发展方向，已经实现了海南区域的突破。未来，公司将根据公司和市场情况寻求其他区域的拓展。

产业战略：公司在稳步发展房地产业的同时，不断优化产业结构，拟转型为拥有以免税业务为特色的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业，以及坚持精品化路线的房地产业三大板块为核心的上市公司。

资本战略：根据公司产业升级及战略转型的实际需求，公司紧抓资本市场机遇，通过证券及金融市场，实施资本扩张战略，增加资产规模，健全资本运营体系，融通资源合理配置。同时，公司加快产业资本化速度，形成母公司在主板市场发展，二、三级公司在新三板等发展的双向资本扩张模式。

“+互联网”战略：以实体产业为根基，通过互联网助推实现产业联动的战略发展方向。改革销售方式，利用互联网优势创造营销价值；创新服务平台，采用互联网方式提供优质的产品和服务；丰富传播渠道，借用网络媒体高效传播品牌。通过“+互联网”战略，公司最终达到市场拓展、盈收增加、提速增效、品牌提升的目的。

人才战略：公司重视员工的培养和发展，提出“789”人才战略，搭建以“70”年代员工为核心力量、“80”年代员工为中坚力量、“90”年代员工为骨干力量的人才成长梯队。通过深挖人才，唯贤是用，为人才的健康成长开辟“绿色通道”，形成富有年轻、活力，充满激情、斗志的人才团队，发挥集群效应，提升公司人才素质，为公司跨越发展注入不竭动力。

（二）业务规划

2018 年 10 月 24 日，港珠澳大桥正式通车，自此，大湾区三地首尾相连、陆路全线贯通，粤港澳一小时经济圈、生活圈即将形成。2019 年 2 月 20 日，《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式印发，为粤港澳大湾区的发展提供了行动指南。作为港珠澳大桥工程的参与者、珠海口岸工程的建设者，作为根植珠海多年的优质上市公司，站在历史的全新起点上，公司将进一步充分利用珠海独特的区位优势 and 生态、海洋资源优势以及前期形成的房地产板块、口岸经济板块、海洋经济板块、现代服务与金融板块的产业布局，进一步优化产业结构，抓住粤港澳大湾区

区和港珠澳大桥的历史性机遇，为珠海建成粤港澳大湾区经济新引擎和高品质的国际化现代化都市贡献力量。具体经营计划如下：

1、坚持房地产业“精品”路线，提升产业竞争力

2021 年，房地产业将坚持走“精品”路线，以市场为导向，以销售为中心，以质量为抓手，持续为公司的转型、变革提供支撑。通过资源协同，创新销售模式；通过严控质量，保障精品供应；通过业务整合，实现从销售产品到创造生活方式的转变，全面提升各项目品牌、产品、服务综合竞争力。

2、培育大消费新业态，打造“城市局域网”

公司将紧紧围绕大消费产业，培育壮大新业态。一方面，继续拓展大消费业务，推动港珠澳大桥人工岛商业地块发展，并以海南自由贸易港建设为契机，将三亚凤凰湾项目打造成三亚滨海商业新地标。另一方面，进一步丰富“珠海免税 MALL”的平台功能，融合跨境电商业务，提升流量、构建活跃的用户生态圈，打造成真正的“城市局域网”，为大消费业务提供平台支持。

3、加强生物医药大健康资源拓展，夯实产业基础

公司将进一步加强资源拓展，持续夯实和强化公司生物医药大健康领域的产业基础。公司将肩负好重任，协助开展珠海市公共卫生安全战略物资生产、储备基地建设工作，规范好防疫物资的收储管理，并加强产品研发和科技创新，创新销售方式，提升市场竞争力。

4、落实企业管理改革，组建新产业管理团队。

继续加强落实效益导向、职责清晰、权责一致、自负盈亏的管理结构，促使各产业板块成为适应市场、独立经营的主体。同时，公司将结合新产业发展方向，以国际化的视野，组建专业、高效的产业管理团队。

5、全面加强党的领导，充分发挥党的领导核心作用

坚持把政治建设摆在首位，突出政治引领作用。坚持全面夯实党建工作基础，全面落实新时代党的建设总要求和管党治党责任。坚持把党建工作融入中心工作，

以党建工作引领企业文化建设，不断增强企业发展软实力。切实做好引导和服务群众工作，维护公司改革发展稳定大局。

十一、公司主营业务和经营性资产实质变更情况

发行人报告期内未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的其他重大资产购买、出售、置换的情况。

十二、发行人最近三年及一期违法违规核查情况

（一）发行人合法合规经营情况

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。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。

发行人的董事、监事及高级管理人员不存在因违法违纪而被相关部门处罚的情况，其任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，董事及高级管理人员的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

（二）发行人房地产业务核查情况

发行人属于房地产企业，根据国家房地产市场有关政策，发行人针对本期债券发行进行了房地产业务专项自查，发行人律师和主承销商针对本期债券发行进行了专项核查，经核查发行人及下属公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、立案调查或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形；发行人及下属子公司报告期内及自 2016 年 9 月 29 日各热点城市新一轮房地产市场调控政策陆续出台至本报告出具之日不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价的行为。

1、本期发行债券涉及用地的核查范围

报告期内，发行人及其控股子公司已完工项目共 11 个。截至 2021 年 9 月末，发行人在建、拟建项目合计 21 个。项目的基本情况如下：

公司已完工项目情况表

序号	项目名称	地域	产品类型	立项、环评、工程四证、预售证、竣工备案是否齐全	所属公司	竣工时间
1	格力海岸 S3	珠海	商业	是	珠海格力房产有限公司	2018 年
2	格力海岸 S4	珠海	住宅及其配套	是	珠海格力房产有限公司	2018 年
3	格力海岸 S5	珠海	住宅	是	珠海格力房产有限公司	2020 年
4	平沙九号花园二期	珠海	住宅及其配套	是	珠海格力房产有限公司	2018 年
5	平沙广场九号	珠海	住宅、商业	是	珠海保联房产有限公司	2020 年
6	珠国土储 2017-31	珠海	商业	是	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	2018 年
7	格力两江商住（P25-1/01）	重庆	住宅、商业及配套	是	重庆两江新区格力地产有限公司	2020 年
8	龙盛总部经济区 1 期（P23-1/01）	重庆	商务办公	是	重庆两江新区格力地产有限公司	2018 年
9	龙盛总部经济区 1 期（P19-4/01）	重庆	其他商务用地	是	重庆两江新区格力地产有限公司	2018 年
10	龙盛总部经济区 1 期（P22-1）	重庆	其他商务用地	是	重庆两江新区格力地产有限公司	2021 年
11	格力两江商住（P26-1/01）	重庆	住宅、商业及配套	是	重庆两江新区格力地产有限公司	2021 年

公司在建项目情况表

序号	项目名称	地域	项目性质	项目建设主体
1	平沙九号花园二期 0406 地块（37#楼）	珠海	商业	珠海格力房产有限公司
2	珠国土储 2016-12 地块	珠海	住宅	珠海格力房产有限公司
3	珠海格力白蕉广场	珠海	住宅	珠海格力房产有限公司
4	珠国土储 2017-32	珠海	商业	珠海洪湾中心渔港有限公司
5	珠国土储 2017-33	珠海	商业	珠海洪湾中心渔港有限公司
6	珠国土储 2017-34	珠海	加油站及相关业务	珠海洪湾中心渔港有限公司

7	珠国土储 2017-35	珠海	商业	珠海洪湾中心渔港有限公司
8	珠国土储 2017-36	珠海	商业	珠海洪湾中心渔港有限公司
9	格力海岸S6地块	珠海	住宅	珠海格力房产有限公司
10	格力海岸S7地块一期	珠海	公共配套建筑	珠海格力房产有限公司
11	格力海岸S7地块二三期	珠海	住宅	珠海格务房产有限公司
12	前滩38-01地块	上海	住宅	上海海控合联置业有限公司
13	前滩32-01地块	上海	住宅	上海海控保联置业有限公司
14	松江泗泾10-05地块	上海	住宅	上海海控太联置业有限公司
15	格力龙盛总部经济区-商业一期（P22-2/02）	重庆	商业及商务	重庆两江新区格力地产有限公司
16	格力龙盛总部经济区-商业一期（P24-1/01）	重庆	住宅	重庆两江新区格力地产有限公司
17	三亚合联中央商务区项目	三亚	商务金融用地；零售商业用地	三亚合联建设发展有限公司

公司拟建项目情况表

序号	项目名称	地域	建设项目主体
1	格力海岸 S7（四期）	珠海	珠海格力房产有限公司
2	人工岛珠海口岸市政配套项目	珠海	珠海太联房产有限公司
3	重庆项目 P24-1/01 地块	重庆	重庆两江新区格力地产有限公司
4	重庆项目 P16-4/01 地块	重庆	重庆两江新区格力地产有限公司

2、本公司报告期内是否存在用地违法违规行为的核查

为核查上述被列入核查范围的项目在报告期内是否存在闲置土地、炒地等违法违规行为，发行人对相关说明、相关自然资源主管部门出具的证明、国有土地使用权成交确认书、国有土地使用权出让合同、出让价款的缴款凭证、土地与工程规划及施工许可证等建设相关文件进行了核查，并登录信用中国网、珠海市自然资源局网站、珠海市住房和城乡建设局网站、上海市住房和城乡建设管理委员会网站、上海市规划和自然资源局网站、重庆市住房和城乡建设委员会网站等进行了查询。

（1）关于核查范围内项目是否存在闲置土地等情况的核查

《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

《闲置土地处置办法》第二条规定：“闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”第九条规定：“经调查核实，符合本办法第二条规定条件，构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当向国有建设用地使用权人下达《闲置土地认定书》。”第十一条第一款规定：“《闲置土地认定书》下达后，市、县国土资源主管部门应当通过门户网站等形式向社会公开闲置土地的位置、国有建设用地使用权人名称、闲置时间等信息；属于政府或者政府有关部门的行为导致土地闲置的，应当同时公开闲置原因，并书面告知有关政府或者政府部门。”

《国务院关于促进节约集约用地的通知》规定：“严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。”

经核查，报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被行政处罚或经自然资源部门查处且尚未按规定整改或正接受立案调查的情形。

（2）关于核查范围内项目是否存在炒地情况的核查

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件”。

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》规定：“国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为”。

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”。

《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条规定：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资”。

经核查，本公司及其附属公司报告期内不存在对外转让土地及出让合同约定的房地产开发项目的情形，不存在炒地行为。

（3）关于报告期内的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》规定：“对捂盘惜售、囤积房源，恶意炒作、哄抬房价的房地产企业，要加大整治查处力度，情节恶劣、性质严重的，依法依规给予经济处罚，直至吊销营业执照，并追究有关负责人的责任。”

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》规定：“住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度。”

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》规定：“住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。”

《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》规定：“严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。”

经核查，报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围的商品住房开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或正接受立案调查的情形。

（4）对在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为问题的核查

经自查，报告期内及自 2016 年 9 月 29 日各热点城市新一轮房地产市场调控政策陆续出台开始至本报告出具之日，发行人及下属公司不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价的行为。

第五节 财务会计信息

本节内容所涉及的公司财务数据来自于经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报告，2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。发行人财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，致同会计师事务所（特殊普通合伙）分别对公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度的合并及母公司财务报表进行审计，分别出具了编号为致同审字(2020)第 442ZA1734 号、致同审字(2020)第 442ZA2082 号、致同审字(2021)第 442A014873 号的标准无保留意见审计报告。

在阅读下面的财务报表中信息时，应当参阅发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

一、发行人财务报表

（一）合并财务报表

发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月的合并利润表和合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	155,571.78	304,284.45	301,357.22	206,013.62
交易性金融资产	5,514.85	9,890.83	-	-
应收账款	30,718.51	61,875.22	25,269.28	33,562.04
预付账款	8,311.70	3,871.54	2,536.11	1,726.91
其他应收款	12,846.40	13,754.32	6,557.05	5,841.25
存货	2,384,246.48	2,573,523.35	2,375,307.16	2,143,853.20
其他流动资产	18,446.61	21,160.02	26,974.08	26,165.59
流动资产合计	2,615,656.34	2,988,359.72	2,738,000.91	2,417,162.60
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	2,920.53
债权投资	12,891.16	18,240.57	10,613.49	-

可供出售金融资产	-	-	-	39,959.60
长期应收款	19,797.06	92,360.00	110,860.00	22,331.11
长期股权投资	195,342.54	184,321.45	25.40	125.29
其他权益工具投资	36,318.00	36,318.00	37,641.36	-
其他非流动金融资产	14,237.68	13,576.64	-	-
投资性房地产	269,318.33	269,318.33	258,210.69	248,317.99
固定资产	61,042.30	62,940.12	16,298.78	17,626.49
在建工程	9,412.59	8,061.87	54,918.93	187,963.79
使用权资产	766.86	-	-	-
无形资产	4,754.61	4,677.16	180.67	187.08
商誉	1,179.60	1,179.60	-	-
长期待摊费用	10,778.58	12,799.08	4,975.64	1,389.39
递延所得税资产	54,258.15	51,340.79	34,589.62	28,892.22
其他非流动资产	2,747.50	3,507.50	-	-
非流动资产合计	692,844.95	758,641.10	528,314.58	549,713.49
资产总计	3,308,501.29	3,747,000.82	3,266,315.48	2,966,876.09
流动负债：				
短期借款	162,141.52	45,488.70	7,580.00	20,000.00
应付账款	167,851.85	240,367.25	121,968.15	95,649.92
预收账款	130.19	95.72	218,556.71	44,779.75
合同负债	183,113.26	271,244.98	-	-
应付职工薪酬	1,362.79	6,744.12	4,742.76	4,365.12
应交税费	20,153.60	37,895.92	24,925.35	26,251.47
其他应付款	172,311.95	197,103.86	220,866.00	237,053.41
其中：应付利息	6,034.16	27,259.43	27,689.40	25,560.40
一年内到期的非流动负债	430,126.77	690,296.88	273,365.28	160,767.17
其他流动负债	1,608.41	19,367.92	-	-
流动负债合计	1,138,800.33	1,508,605.35	872,004.24	588,866.84
非流动负债：				
长期借款	842,779.93	1,014,786.13	792,127.92	762,142.36
应付债券	299,428.74	258,113.43	697,312.38	677,427.48
租赁负债	162.92	-	-	-
长期应付款	12,393.23	12,743.59	12,678.64	11,787.96
递延收益	2,653.45	2,731.14	2,813.51	2,897.09
递延所得税负债	28,255.07	28,433.50	22,247.87	18,241.33
其他非流动负债	78,000.00	78,500.00	80,750.00	85,000.00
非流动负债合计	1,263,673.33	1,395,307.78	1,607,930.31	1,557,496.22
负债总额	2,402,473.66	2,903,913.13	2,479,934.55	2,146,363.06
所有者权益：				
实收资本（或股本）	194,468.69	206,109.14	206,109.14	206,012.16
其他权益工具	-	-	-	7,728.41
资本公积	73,161.21	121,262.98	118,779.16	109,841.46

减：库存股	40,699.82	100,555.28	98,617.87	4,768.43
其他综合收益	59,971.65	61,036.41	60,591.73	54,941.75
盈余公积	33,237.42	33,237.42	33,237.42	33,228.15
一般风险准备	93.80	93.80	93.80	44.48
未分配利润	585,160.49	521,096.34	465,223.65	412,538.39
归属母公司所有者权益合计	905,393.44	842,280.81	785,417.03	819,566.35
少数股东权益	634.19	806.89	963.90	946.68
所有者权益合计	906,027.63	843,087.70	786,380.93	820,513.03
负债和所有者权益总计	3,308,501.29	3,747,000.82	3,266,315.48	2,966,876.09

合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	616,935.18	638,896.67	419,274.64	307,849.94
其中：营业收入	616,935.18	638,896.67	419,274.64	307,849.94
二、营业总成本	544,032.74	576,337.46	339,265.02	242,122.11
其中：营业成本	440,610.55	447,136.97	293,196.88	202,308.16
营业税金及附加	38,890.12	46,081.51	14,090.59	15,027.16
销售费用	14,532.68	23,217.14	12,122.79	9,758.96
管理费用	12,500.01	13,269.02	12,238.72	10,564.24
研发费用	234.30	-	-	-
财务费用	37,265.08	46,632.81	7,616.04	4,559.27
资产减值损失	-	-	-10,659.03	95.69
信用减值损失	1.61	-531.10	-242.19	-
加：公允价值变动收益	-3,715.81	-1,791.19	338.17	-
投资收益	13,230.89	11,383.01	749.71	1,383.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,176.62	9,788.88	-99.90	-39.62
资产处置收益	-1.30	-	0.85	31.82
其他收益	386.02	488.12	420.59	233.03
三、营业利润	82,803.85	72,108.05	70,617.73	67,376.52
加：营业外收入	341.41	552.75	614.73	288.91
减：营业外支出	490.33	618.01	425.67	63.34
其中：非流动资产毁损报废损失	-	-	-	-
四、利润总额	82,654.93	72,042.79	70,806.79	67,602.10
减：所得税费用	18,763.48	16,276.89	18,161.85	16,420.32
五、净利润	63,891.45	55,765.90	52,644.94	51,181.78
归属于母公司所有者的净利润	64,064.15	55,872.69	52,627.85	51,262.91
少数股东损益	-172.70	-106.79	17.09	-81.13
六、其他综合收益的税后净额	-1,064.75	444.67	5,572.47	55,367.79

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,064.75	444.67	5,572.47	55,367.79
七、综合收益总额	62,826.70	56,210.58	58,217.41	106,549.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	62,999.40	56,317.36	58,200.32	106,630.69
归属于少数股东的综合收益总额	-172.70	-106.79	17.09	-81.13
八：每股收益				
基本每股收益（元/股）	0.35	0.30	0.27	0.25
稀释每股收益（元/股）	0.35	0.30	0.27	0.24

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	669,304.04	738,037.57	518,553.89	295,056.43
收取利息、手续费及佣金的现金	2,235.74	2,483.17	309.08	140.03
收到的税费返还	0.00	14.60	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	42,561.05	12,238.20	10,434.81	6,902.50
经营活动现金流入小计	714,100.83	752,773.54	529,297.78	302,098.95
购买商品、接受劳务支付的现金	284,212.35	467,282.83	242,578.24	220,368.79
客户贷款及垫款净增加额	-5,708.09	7,743.54	5,206.50	2,745.53
支付给职工以及为职工支付的现金	27,729.86	27,022.49	27,833.67	25,076.50
支付的各项税费	91,711.45	47,802.97	63,360.73	51,810.01
支付其他与经营活动有关的现金	48,383.99	20,930.36	17,787.26	123,755.77
经营活动现金流出小计	446,329.57	570,782.19	356,766.40	423,756.60
经营活动产生的现金流量净额	267,771.26	181,991.35	172,531.38	-121,657.64
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,864.08	8,170.32	10,781.60	2,140.40
取得投资收益收到的现金	1,958.96	827.51	849.22	1,424.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.30	4.01	1.92	16.30
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	6,823.33	9,001.84	11,632.74	3,580.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,111.11	19,717.95	5,227.39	30,338.25
投资支付的现金	4,850.09	203,085.17	-	7,699.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	638.16	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	9,961.21	223,441.27	5,227.39	38,038.08
投资活动产生的现金流量净额	-3,137.87	-214,439.43	6,405.34	-34,457.27
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金	-	-	4,765.00	800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	800.00
取得借款收到的现金	557,831.52	761,707.61	574,730.00	352,209.21
发行债券收到的现金	80,000.00	-	-	380,446.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	637,831.52	761,707.61	579,495.00	733,455.21
偿还债务支付的现金	941,813.45	580,612.84	426,941.40	497,329.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,366.07	137,034.55	138,249.01	149,506.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,101.23	6,639.79	98,632.46	4,768.43
筹资活动现金流出小计	1,051,280.75	724,287.18	663,822.87	651,604.62
筹资活动产生的现金流量净额	-413,449.24	37,420.43	-84,327.87	81,850.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-146.82	-1,854.51	481.24	745.10
五、现金及现金等价物净增加额	-148,962.67	3,117.84	95,090.10	-73,519.21
加：期初现金及现金等价物余额	303,971.56	300,853.73	205,763.62	279,282.83
六：期末现金及现金等价物余额	155,008.90	303,971.56	300,853.73	205,763.62

（二）母公司财务报表

发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月的母公司利润表和合并现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	13,641.37	16,257.41	11,639.01	21,422.75
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	-	16,083.54	16,072.46	15,578.34
预付账款	48.35	159.04	40.61	20.00
其他应收款（合计）	870,744.45	1,072,776.52	1,107,645.22	1,213,936.34
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	128,502.24	128,502.24	128,502.24
其他应收款	-	944,274.29	979,142.98	1,085,434.10
其他流动资产	378.73	1,010.63	558.50	797.41
流动资产合计	884,812.90	1,106,287.15	1,135,955.79	1,251,754.85

非流动资产：	-			
长期股权投资	268,235.23	268,235.23	260,735.23	260,735.23
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	46.67	43.71	24.07	27.13
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	149.69	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	1,431.38	1,441.14	2,082.55	1,066.82
其他非流动资产	-		-	-
非流动资产合计	269,862.96	269,720.07	262,841.85	261,829.17
资产总计	1,154,675.86	1,376,007.22	1,398,797.64	1,513,584.02
流动负债：	-			
短期借款	-	-	-	-
应付账款	205.86	205.92	205.92	-
预收账款	-	-	-	-
应付职工薪酬	154.72	855.84	495.19	519.70
应交税费	119.38	123.59	714.77	120.06
其他应付款	198,857.53	60,765.71	36,475.74	32,679.47
其中：应付利息	6,032.03	25,861.42	27,197.01	24,964.33
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	39,813.47	440,632.40	18,297.98	41,767.17
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	239,150.96	502,583.46	83,386.61	100,200.86
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	27,397.44
应付债券	299,428.74	258,113.43	697,312.38	675,440.78
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
非流动负债合计	299,428.74	258,113.43	697,312.38	702,838.22
负债总额	538,579.70	760,696.89	780,698.99	803,039.08
所有者权益：				
实收资本（或股本）	194,468.69	206,109.14	206,109.14	206,012.16
其他权益工具	-	-	-	7,728.41
资本公积	324,585.82	372,800.83	372,800.83	363,863.13

减：库存股	40,699.82	100,555.28	98,617.87	4,768.43
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	25,295.37	25,295.37	25,295.37	25,286.10
未分配利润	112,446.10	111,660.27	112,511.18	112,423.59
所有者权益合计	616,096.16	615,310.33	618,098.65	710,544.95
负债和所有者权益总计	1,154,675.86	1,376,007.22	1,398,797.64	1,513,584.02

母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	18.11	10.06	429.80	2,558.51
其中：营业成本	16.38	8.91	390.31	429.36
营业税金及附加	-	0.04	1.97	3.40
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,670.89	3,704.50	3,013.14	2,575.97
财务费用	-3,713.93	-2,716.49	-3,101.28	-2,651.82
资产减值损失	-	-	-	-12.43
信用减值损失	-2.69	-0.78	10.24	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	14.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
其他收益	14.50	15.59	18.50	-1,010.45
二、营业利润	1,056.58	-972.08	154.40	1,193.33
加：营业外收入	0.03	-	0.03	0.65
减：营业外支出	-	21.00	-	-
三、利润总额	1,056.60	-993.08	154.43	1,193.98
减：所得税费用	270.77	-142.17	61.75	267.52
四、净利润	785.83	-850.91	92.68	926.46
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	785.83	-850.91	92.68	926.46

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：	-			
销售商品、提供劳务收到的现金	16,127.89	0.29	-	2,211.38
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	748,795.40	790,224.05	523,530.93	1,092,371.17
经营活动现金流入小计	764,923.29	790,224.34	523,530.93	1,094,582.55
购买商品、接受劳务支付的现金	106.03	10.07	421.90	526.79

支付给职工以及为职工支付的现金	2,474.46	1,845.03	1,398.94	1,397.60
支付的各项税费	163.96	262.16	295.38	277.35
支付其他与经营活动有关的现金	486,336.89	704,628.05	353,816.75	1,277,358.63
经营活动现金流出小计	489,081.33	706,745.31	355,932.97	1,279,560.37
经营活动产生的现金流量净额	275,841.96	83,479.03	167,597.96	-184,977.82
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	-	-	-	7.75
取得投资收益收到的现金	128,502.24	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.11	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	128,502.34	-	-	7.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63.71	151.12	2.97	16.03
投资支付的现金	-	7,500.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	63.71	7,651.12	2.97	16.03
投资活动产生的现金流量净额	128,438.64	-7,651.12	-2.97	-8.28
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	-	4,765.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	97,299.58	160,000.00	15,000.00
发行债券收到的现金	80,000.00	-	-	380,446.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	80,000.00	97,299.58	164,765.00	395,446.00
偿还债务支付的现金	441,000.00	116,500.00	180,997.40	100,828.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,680.00	50,071.30	62,513.88	85,204.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,216.63	1,937.79	98,632.46	4,768.43
筹资活动现金流出小计	486,896.63	168,509.09	342,143.73	190,801.54
筹资活动产生的现金流量净额	-406,896.63	-71,209.51	-177,378.73	204,644.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-2,616.04	4,618.41	-9,783.75	19,658.36
加：期初现金及现金等价物余额	16,257.41	11,639.01	21,422.75	1,764.40
六：期末现金及现金等价物余额	13,641.37	16,257.41	11,639.01	21,422.75

二、报告期发行人合并报表范围变化情况

（一）2018 年度合并报表范围变化情况

2018 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司 6 家，不再纳入合并报表范围子公司 3 家，情况如下：

2018年度新纳入财务报表公司

序号	名称	变更原因
1	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	收购
2	珠海粤雅传媒有限公司（珠海粤雅）	新设
3	重庆静云酒店管理有限公司	新设
4	中冶格力（马鞍山）健康小镇建设发展有限公司（格力马鞍山公司）	新设
5	中冶格力（安徽）建设发展有限公司（格力安徽公司）	新设
6	上海格力地产发展有限公司	新设
7	重庆格力房地产有限公司	注销
8	西安格力房地产开发有限公司	注销
9	珠海海控商城商业服务有限公司（海控商城）	注销

（二）2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司 4 家，不再纳入合并报表范围子公司 3 家，情况如下：

2019年度新纳入财务报表公司

序号	名称	变更原因
1	澳和投资一人投资有限公司	新设
2	珠海海合商业管理有限公司	新设
3	江苏格力地产有限公司	新设
4	珠海保联水产品营销有限公司	新设
5	珠海接霞庄投资发展有限公司	注销
6	珠海保联现代农业股份有限公司	注销
7	珠海保联竹洲水乡生态投资股份有限公司	注销

（三）2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司 23 家，情况如下：

2020年度新纳入财务报表公司

序号	名称	变更原因
1	珠海高格医疗科技有限公司	新设
2	珠海高格医药销售有限公司	新设
3	珠海海融智汇科技有限公司	新设
4	珠海海控跨境供应链管理有限公司	新设
5	珠海海控农产品有限公司	新设
6	珠海海控贸易有限公司	新设
7	珠海保联供应链管理有限公司	新设
8	珠海爱为康医学影像技术有限公司	新设
9	珠海爱为康医药产业投资有限公司	新设
10	珠海爱为康生物科技有限公司	新设
11	珠海海控物流有限公司	新设
12	珠海保联申粤建设有限公司	新设
13	珠海爱为康检测技术有限公司	新设
14	珠海海合富源商贸有限公司	新设
15	珠海保联企业管理有限公司	新设
16	松原高格米业有限公司	新设
17	三亚合联建设发展有限公司	新设
18	嘉兴行舍电子商务有限公司	非同一控制下企业合并
19	松原汇通米业有限公司	非同一控制下企业合并
20	珠海市香洲区茵卓幼儿园	新设
21	珠海高格文化传播有限公司	新设
22	珠海太联房产有限公司	新设
23	海控国际（香港）有限公司	新设

（四）2021 年 1-9 月合并报表范围变化情况

2021 年 1-9 月，公司新纳入合并报表范围的子公司 6 家，不再纳入合并报表范围子公司 2 家，情况如下：

2021年1-9月新纳入财务报表公司

序号	名称	变更原因
1	海控（三亚）跨境电商有限公司	新设
2	珠海高格大药房有限公司	新设
3	保联（珠海横琴）商业零售有限公司	新设
4	海控国际（澳门）有限公司	新设
5	澳和贸易有限公司	新设

6	珠海高格石化能源有限公司	新设
7	中冶格力（马鞍山）健康小镇建设发展有限公司	注销
8	中冶格力（安徽）建设发展有限公司	注销

三、发行人主要财务指标

发行人合并口径财务指标

单位：亿元、次

项目	2021 年 9 月 末/1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率	2.30	1.98	3.14	4.10
速动比率	0.20	0.27	0.42	0.46
利润总额	8.28	7.20	7.08	6.76
EBITDA	-	12.34	8.70	7.76
EBITDA 利息保障 倍数	-	0.89	0.66	0.71
资产负债率（合 并）	72.62%	77.50%	75.92%	72.34%
存货周转率	0.18	0.18	0.13	0.09
应收账款周转率	13.33	14.66	14.25	14.91
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
全部债务	173.61	208.72	185.11	170.53
扣除非经常性损益 后的净利润	6.68	5.56	5.13	4.99
债务资本比率	65.17%	72.57%	70.18%	66.38%
平均总资产回报率	-	3.37%	2.60%	2.62%
加权平均净资产收 益率	-	6.88%	6.66%	6.54%
扣除非经常性损益 后加权平均净资产 收益率	-	6.85%	6.49%	6.36%
EBITDA 全部债务 比	-	0.04	0.04	0.05

上述财务指标的计算方法如下：

- 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、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

4、资产负债率=总负债/总资产

5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

7、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他非流动负债

8、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

9、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额

10、平均资产总额=（资产总额年初数+资产总额年末数）/2

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

12、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

13、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

14、存货周转率=营业成本/存货平均余额

四、管理层讨论与分析

发行人管理层主要以 2018 年度、2019 年度和 2020 年度审计报告为基础，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。为完整、真实的反映发行人的实际情况和财务实力，以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

（一）资产结构分析

最近三年及一期末，公司资产总额及构成情况如下：

发行人资产总额及构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,615,656.34	79.06	2,988,359.72	79.75	2,738,000.91	83.83	2,417,162.60	81.47
非流动资产	692,844.95	20.94	758,641.10	20.25	528,314.58	16.17	549,713.49	18.53
总资产	3,308,501.29	100.00	3,747,000.82	100.00	3,266,315.48	100.00	2,966,876.09	100.00

近三年，随着公司业务的迅速发展，资产规模也不断扩张。近三年及一期末，公司资产总额分别为 2,966,876.09 万元、3,266,315.48 万元、3,747,000.82 万元和

3,308,501.29 万元,2019 年末发行人资产总额较 2018 年末增加 299,439.39 万元,增幅 10.09%;2020 年末发行人资产总额较 2019 年末增加 480,685.34 万元,增幅 14.72%;2021 年 9 月末发行人资产总额较 2020 年末减少 438,499.53 万元,降幅 11.70%。

从资产结构来看,公司资产中流动资产占比较高,近三年及一期末,公司流动资产占总资产的比重分别为 81.47%、83.83%、79.75%和 79.06%。

1、流动资产项目分析

最近三年及一期末,公司流动资产的主要构成情况如下:

发行人流动资产的主要构成情况

单位:万元, %

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	155,571.78	5.95	304,284.45	10.18	301,357.22	11.01	206,013.62	8.52
交易性金融资产	5,514.85	0.21	9,890.83	0.33	-	-	-	-
应收账款	30,718.51	1.17	61,875.22	2.07	25,269.28	0.92	33,562.04	1.39
预付账款	8,311.70	0.32	3,871.54	0.13	2,536.11	0.09	1,726.91	0.07
其他应收款	12,846.40	0.49	13,754.32	0.46	6,557.05	0.24	5,841.25	0.24
存货	2,384,246.48	91.15	2,573,523.35	86.12	2,375,307.16	86.75	2,143,853.20	88.69
其他流动资产	18,446.61	0.71	21,160.02	0.71	26,974.08	0.99	26,165.59	1.08
流动资产合计	2,615,656.34	100.00	2,988,359.72	100.00	2,738,000.91	100.00	2,417,162.60	100.00

最近三年及一期末,公司的流动资产主要由货币资金及存货构成,上述两项合计占流动资产的比重分别为 97.22%、97.76%、96.30%和 97.10%,公司主要流动资产的情况如下:

(1) 货币资金

最近三年及一期末,货币资金情况如下表所示:

发行人货币资金情况

单位:万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	13.78	8.88	5.94	18.58
银行存款	152,484.42	296,385.00	295,072.88	190,156.11
其他货币资金	3,073.58	7,890.57	6,278.40	15,838.92

合计	155,571.78	304,284.45	301,357.22	206,013.62
----	------------	------------	------------	------------

公司的货币资金以银行存款为主。最近三年及一期末，公司货币资金分别为 206,013.62 万元、301,357.22 万元、304,284.45 万元和 155,571.78 万元，分别占流动资产的比例为 8.52%、11.01%、10.18%和 5.95%。2019 年末发行人货币资金较 2018 年末增加 95,343.60 万元，增幅为 46.28%，主要系发行人房地产业务销售回款增加所致；2020 年末发行人货币资金较 2019 年末增加 2,927.23 万元，基本持平；2021 年 9 月末较 2020 年末减少 148,712.67 万元，降幅为 48.87%，主要系本期偿还债务所致。

（2）应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款分别为 33,562.04 万元、25,269.28 万元、61,875.22 万元和 30,718.51 万元，分别占流动资产的比例为 1.39%、0.92%、2.07%和 1.17%。2019 年末发行人应收账款较 2018 年末减少 8,292.76 万元，降幅为 24.71%，主要系收回部分受托开发项目工程款所致；2020 年末发行人应收账款较 2019 年末增加 36,605.94 万元，增幅为 144.86%，主要系应收受托开发工程款增加所致；2021 年 9 月末发行人应收账款较 2020 年末减少 31,516.71 万元，降幅为 50.35%，主要系应收受托开发项目工程款回款所致。

发行人坏账计提的标准如下：对于单项金额重大的应收账款，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于按组合计提坏账准备的应收账款：一种是按照账龄组合，根据账龄状态按账龄分析法计提坏账；另一种是合并范围内关联公司组合，如有确认证据表明不会发生减值，则不计提坏账准备。

发行人 2021 年 9 月末前五大应收账款情况如下：

2021 年 9 月末前五大应收账款情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	款项性质	账龄	占比
1	第一名	5,634.98	渔获销售款	1 年以内	18.18

2	第二名	3,843.85	渔获销售款	1 年以内	12.40
3	第三名	5,526.73	渔获销售款	1 年以内	17.83
4	第四名	2,890.04	政府款项	1 年以内	9.32
5	第五名	2,630.98	渔获销售款	1 年以内	8.49
-	合计	20,526.58			66.21

2021 年 9 月末发行人应收账款账龄明细表

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末			
	应收账款	坏账准备	应收账款余额	计提比例
1 年以内	28,766.13	249.52	28,516.62	0.87
1-2 年	451.90	3.90	447.99	0.86
2-3 年	1,508.67	4.76	1,503.90	0.32
3 年以上	275.74	27.06	248.68	9.81
合计	31,002.44	285.25	30,717.19	0.92

发行人应收账款占总资产比重很小，发行人的股东、董事及高级管理人员与上表中的下游客户不存在关联关系。发行人的应收账款账龄主要集中为 1 年以内。

（3）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款为 5,841.25 万元、6,557.05 万元、13,754.32 万元和 12,846.40 万元，在流动资产中的比重分别为 0.24%、0.24%、0.46%和 0.49%，总体来说占比较低。2019 年末发行人其他应收款较 2018 年末增加 715.80 万元，增幅 12.25%，主要系代收代付款增加所致；2020 年末发行人其他应收款较 2019 年末增加 7,197.27 万元，增幅 109.76%，主要系押金及保证金增加所致；2021 年 9 月末发行人其他应收款较 2020 年末减少 907.92 万元，降幅为 6.60%。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款前五名如下所示：

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	账龄	金额	占比	是否关联方	经营性/非经营性
1	第一名	保证金、押	1 年以内	2,202.00	16.16%	否	经营性

		金及备用金					
2	第二名	保证金、押金及备用金	2 年以内	1,750.00	12.84%	否	经营性
3	第三名	保证金、押金及备用金	1 年以内	1,500.00	11.01%	否	经营性
4	第四名	保证金、押金及备用金	1 年以内	1,000.00	7.34%	否	经营性
5	第五名	代收代付款	1 年以内	911.43	6.69%	否	经营性
-	合计			7,363.43	54.04%		

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款账龄明细表如下所示：

单位：万元

账龄	2021 年 9 月末			
	其他应收账款	坏账准备	其他应收账款余额	计提比例
1 年以内	9,196.22	135.10	9,061.12	1.47%
1-2 年	2,499.78	223.62	2,276.17	8.95%
2-3 年	1,020.86	128.30	892.56	12.57%
3 年以上	909.42	292.87	616.55	32.20%
合计	13,626.28	779.89	12,846.40	5.72%

（4）存货

最近三年及一期末，发行人存货分别为 2,143,853.20 万元、2,375,307.16 万元、2,573,523.35 万元和 2,384,246.48 万元，在流动资产中占比分别为 88.69%、86.75%、86.12%和 91.15%。公司存货主要由开发成本及开发产品构成，公司开发成本及开发产品合计占存货的比例均在 95%以上。发行人近年来存货不断增加，主要是随着公司房地产开发项目较多导致开发成本增长较快所致；2019 年末发行人存货较 2018 年末增加 231,453.96 万元，增幅 10.80%；2020 年末发行人存货较 2019 年末增加 198,216.19 万元，增幅 8.34%；2021 年 9 月末发行人存货较 2020 年末减少 189,276.87 万元，降幅为 7.35%。

由于公司存货大部分为开发成本，随着公司项目的结转，开发成本将持续稳定转为收入，存货质量较好，公司存货不存在积压、滞销风险。最近三年及一期末，发行人存货明细表如下所示：

单位：万元

序号	项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	开发成本	1,866,056.96	1,813,337.98	1,885,011.57	1,625,905.19
2	开发产品	476,490.82	707,798.99	395,199.56	516,590.97
3	受托开发项目	36,026.73	45,741.64	93,688.29	-
4	消耗性生物资产	581.15	581.15	824.23	886.42
5	其他商品及耗材	5,090.82	6,063.59	583.52	470.61
	合计	2,384,246.48	2,573,523.35	2,375,307.16	2,143,853.20

2、非流动资产项目分析

发行人非流动资产项目情况

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	-	-	-	-	-	-	2,920.53	0.53
债权投资	12,891.16	1.86	18,240.57	2.40	10,613.49	2.01	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	39,959.60	7.27
长期应收款	19,797.06	2.86	92,360.00	12.17	110,860.00	20.98	22,331.11	4.06
长期股权投资	195,342.54	28.19	184,321.45	24.30	25.40	0.01	125.29	0.02
其他权益工具投资	36,318.00	5.24	36,318.00	4.79	37,641.36	7.12	-	-
其他非流动金融资产	14,237.68	2.05	13,576.64	1.79	-	-	-	-
投资性房地产	269,318.33	38.87	269,318.33	35.50	258,210.69	48.87	248,317.99	45.17
固定资产	61,042.30	8.81	62,940.12	8.30	16,298.78	3.09	17,626.49	3.21
在建工程	9,412.59	1.36	8,061.87	1.06	54,918.93	10.40	187,963.79	34.19
无形资产	4,754.61	0.69	4,677.16	0.62	180.67	0.03	187.08	0.03
商誉	1,179.60	0.17	1,179.60	0.16	-	-	-	-
长期待摊费用	10,778.58	1.56	12,799.08	1.69	4,975.64	0.94	1,389.39	0.25
递延所得税资产	54,258.15	7.83	51,340.79	6.77	34,589.62	6.55	28,892.22	5.26
其他非流动资产	2,747.50	0.40	3,507.50	0.46	-	-	-	-
非流动资产合计	692,844.95	100.00	758,641.10	100.00	528,314.58	100.00	549,713.49	100.00

报告期内公司的非流动资产主要为长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程。

（1）债权投资

最近三年及一期末，公司债权投资分别为 0.00 万元、10,613.49 万元、18,240.57 万元和 12,891.16 万元，在非流动资产中所占比重分别为 0.00%、2.01%、2.40%和 1.86%。2019 年末，债权投资较年初增加 10,613.49 万元，增长 100%，主要是本期按照新金融工具准则要求调整报表列示，将发放贷款转为计入该科目所致；2020 年末发行人债权投资较 2019 年末增加 7,627.08 万元，增幅 71.86%，主要系小额贷款公司及融资租赁公司两家子公司业务增长所致；2021 年 9 月末，发行人债权投资较 2020 年末减少 5,349.41 万元，降幅为 29.33%。

（2）可供出售金融资产

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产分别为 39,959.60 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，在非流动资产中所占比重分别为 7.27%、0.00%、0.00%和 0.00%。2019 年末发行人可供出售金融资产为 0.00 万元，主要系根据新金融工具准则，发行人持有的上海康橙投资中心（有限合伙）和广东华兴银行股份有限公司的股份自可供出售金融资产调整至其他权益工具。

（3）长期应收款

最近三年及一期末，公司长期应收款分别为 22,331.11 万元、110,860.00 万元、92,360.00 万元和 19,797.06 万元，在非流动资产中占比重分别为 4.06%、20.98%、12.17%和 2.86%。2019 年末发行人长期应收款较 2018 年末增加 88,528.89 万元，增幅 396.44%，主要系应收洪湾渔港等受托开发项目工程款增加所致；2020 年末发行人长期应收款较 2019 年末减少 18,500.00 万元，降幅 16.69%；2021 年 9 月末发行人长期应收款较 2020 年末减少 72,562.94 万元，降幅为 78.57%，主要系应收受托开发项目工程款回款所致。

最近三年及一期末，公司长期应收款余额情况如下表所示：

发行人长期应收款明细表

单位：万元

序号	项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	洪湾渔港等工程支出	19,797.06	92,360.00	110,860.00	21,331.11
2	香炉湾沙滩工程	-	-	-	-
3	淇澳红树林湿地公园工程	-	-	-	1,000.00
	合计	19,797.06	92,360.00	110,860.00	22,331.11

（4）长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 125.29 万元、25.40 万元、184,321.45 万元及 195,342.54 万元，占非流动资产占比分别为 0.02%、0.01%、24.30%及 28.19%。2020 年末发行人长期股权投资较 2019 年末大幅增加 184,296.05 万元，主要系发行人收购科华生物股份所致；2021 年 9 月末发行人长期股权投资较 2020 年末增加 11,021.09 万元，增幅为 5.98%。

（5）投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 248,317.99 万元、258,210.69 万元、269,318.33 万元及 269,318.33 万元，占非流动资产占比分别为 45.17%、48.87%、35.50%及 38.87%。2019 年末发行人投资性房地产较 2018 年末增加 9,892.70 万元，增幅 3.98%；2020 年末发行人投资性房地产较 2019 年末增加 11,107.64 万元，增幅 4.30%；2021 年 9 月末发行人投资性房地产与 2020 年末持平。

（6）固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产分别为 17,626.49 万元、16,298.78 万元、62,940.12 万元和 61,042.30 万元，在非流动资产中占比分别为 3.21%、3.09%、8.30%和 8.81%。2019 年末发行人固定资产较 2018 年末减少 1,327.71 万元，降幅 7.53%；2020 年末发行人固定资产较 2019 年末增加 46,641.34 万元，增幅 286.16%，主要系码头构筑物转入固定资产所致；2021 年 9 月末较 2020 年末减少 1,897.82 万元，降幅为 3.02%。最近三年及一期末，发行人固定资产如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	净值	占比	净值	占比	净值	占比	净值	占比
房屋及建筑物	15,471.65	25.35	16,287.55	25.88	11,448.53	70.24	11,989.40	68.02
运输设备	450.21	0.74	541.83	0.86	594.70	3.65	671.30	3.81
船舶	2,944.98	4.82	3,222.14	5.12	3,756.89	23.05	4,128.74	23.42
机器设备	1,361.72	2.23	1,511.54	2.40	-	-	-	-
码头构筑物	39,755.88	65.13	40,330.59	64.08	-	-	-	-

办公设备及其他	1,057.87	1.73	1,046.47	1.66	498.65	3.06	837.05	4.75
合计	61042.30	100.00	62,940.12	100.00	16,298.78	100.00	17,626.49	100.00

（7）在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程分别为187,963.79万元、54,918.93万元、8,061.87万元及9,412.59万元，在非流动资产中占比分别为34.19%、10.40%、1.06%和1.36%。2019年末发行人在建工程较2018年末减少133,044.86万元，降幅70.78%，主要系项目工程款结转所致；2020年末发行人在建工程较2019年末减少46,857.06万元，降幅85.32%，主要系码头构筑物转入固定资产所致；2021年9月末发行人在建工程较2020年末增加1,350.72万元，增幅为16.75%。

最近三年及一期末，发行人在建工程表如下所示：

单位：万元

序号	项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	渔港工程	-	-	-	132,675.06
2	对澳供水洪湾西引水渠改造工程	-	-	-	4,449.79
3	淇澳红树林湿地公园一期	-	-	-	738.08
4	竹洲水乡工程	-	-	7,873.21	7,031.81
5	万山项目	-	-	17,970.30	14,177.42
6	游艇码头	-	-	29,075.42	28,891.63
7	冷链仓储	561.65	66.81	-	-
8	横琴商务中心办公楼	7,995.05	7,995.06	-	-
	合计	9,412.59	8,061.87	54,918.93	187,963.79

（二）负债结构分析

最近三年及一期末，公司负债总额及构成情况如下：

发行人负债总额及构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,138,800.33	47.40	1,508,605.35	51.95	872,004.24	35.16	588,866.84	27.44
非流动负债	1,263,673.33	52.60	1,395,307.78	48.05	1,607,930.31	64.84	1,557,496.22	72.56
总负债	2,402,473.66	100.00	2,903,913.13	100.00	2,479,934.55	100.00	2,146,363.06	100.00

近三年，随着公司业务的迅速发展，负债规模也不断扩张。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 2,146,363.06 万元、2,479,934.55 万元、2,903,913.13 万元及 2,402,473.66 万元。

1、流动负债分析

发行人流动负债项目情况

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	162,141.52	14.24	45,488.70	3.02	7,580.00	0.87	20,000.00	3.40
应付账款	167,851.85	14.74	240,367.25	15.93	121,968.15	13.99	95,649.92	16.24
预收账款	130.19	0.01	95.72	0.01	218,556.71	25.06	44,779.75	7.60
合同负债	183,113.26	16.08	271,244.98	17.98	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,362.79	0.12	6,744.12	0.45	4,742.76	0.54	4,365.12	0.74
应交税费	20,153.60	1.77	37,895.92	2.51	24,925.35	2.86	26,251.47	4.46
其他应付款	172,311.95	15.13	197,103.86	13.07	220,866.00	25.33	237,053.41	40.26
其中：应付利息	6,034.16	0.53	27,259.43	1.81	27,689.40	3.18	25,560.40	4.34
一年内到期的非流动负债	430,126.77	37.77	690,296.88	45.76	273,365.28	31.35	160,767.17	27.30
其他流动负债	1,608.41	0.14	19,367.92	1.28	-	-	-	-
流动负债合计	1,138,800.33	100.00	1,508,605.35	100.00	872,004.25	100.00	588,866.84	100.00

公司流动负债主要包括应付账款、预收账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债。最近三年及一期末，流动负债总额分别为 588,866.84 万元、872,004.25 万元、1,508,605.35 万元及 1,138,800.33 万元，占总负债的比重分别为 27.44%、35.16%、51.95%和 47.00%。近三年及一期末流动负债规模呈上升趋势，主要是公司营运规模的扩大所致。

（1）短期借款

最近三年及一期末，发行人的短期借款分别是 20,000.00 万元、7,580.00 万元、45,488.70 万元和 162,141.52 万元，在流动负债中所占比重为 3.40%、0.87%、3.02%和 14.24%。2019 年末发行人短期借款较 2018 年末减少 12,420.00 万元，降幅 62.10%，主要系发行人偿还抵押借款所致；2020 年末发行人短期借款较 2019 年末增加 37,908.70 万元，增幅 500.11%，主要系发行人保证借款增加所致；2021

年 9 月末发行人短期借款较 2020 年末增加 116,652.82 万元，增幅为 256.44%，主要系保证借款增加所致。

最近三年及一期末，发行人短期借款如下表所示：

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
保证借款	139,361.52	45,458.20	7,580.00	-
信用借款	-	30.50	-	-
抵押借款	22,780.00	-	-	20,000.00
合计	162,141.52	45,488.70	7,580.00	20,000.00

（2）应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款为 95,649.92 万元、121,968.15 万元、240,367.25 万元及 167,851.85 万元，在流动负债的比重分别是 16.24%、13.99%、15.93%和 14.74%。2019 年末发行人应付账款较 2018 年末增加 26,318.23 万元，增幅 27.52%，主要系应付工程款增加所致。2020 年末发行人应付账款较 2019 年末增加 118,399.10 万元，增幅 97.07%，主要系应付货款和应付工程款增加所致；2021 年 9 月末发行人应付账款较 2020 年末减少 72,515.40 万元，降幅为 30.17%，主要系应付工程款、货款减少所致。

最近三年及一期末，发行人应付账款明细如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付货款	17,879.53	10,023.95	488.65	837.26
应付工程款	148,877.87	228,834.65	118,476.27	93,855.93
应付设计费	-	-	-	34.52
其他	1,094.45	1,508.65	3,003.24	922.22
合计	167,851.85	240,367.25	121,968.15	95,649.92

2021 年 9 月末发行人前五大应付账款情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	款项性质	占比	账龄
1	第一名	1,459.81	应付货款	0.87	1 年以内
2	第二名	1,458.36	应付货款	0.87	1 年以内

3	第三名	1,087.28	应付货款	0.65	1 年以内
4	第四名	1,000.26	应付工程款	0.60	1 年以内
5	第五名	797.32	应付工程款	0.48	1 年以内
	合计	5,803.03		3.46	

发行人应付账款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末账面余额	
	金额	比例
1 年以内	160,420.90	95.57
1 年以上	7,430.95	4.43
合计	167,851.85	100.00

（3）预收账款

公司预收账款主要为公司开发的房地产项目的预收售楼款。最近三年及一期末，发行人的预收账款分别为44,779.75万元、218,556.71万元、95.72万元和130.19万元，在流动负债的占比为7.60%、25.06%、0.01%和0.01%。2019年末发行人预收账款较2018年末增加173,776.96万元，增幅388.07%，主要系格力海岸、平沙项目和格力广场项目预收售楼款增加所致；2020年末发行人预收账款较2019年末减少218,460.99万元，降幅99.96%，主要系发行人根据新收入准则，将预收账款中商品房预售款调整至合同负债科目列示所致；2021年9月末发行人预收账款较2020年增加34.47万元，增幅为36.01%%，主要系本期预收租金增加所致。

最近三年及一期末，发行人预收款项明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	预收售楼款	-	-	215,382.82	41,872.75
	其中：格力广场	-	-	1,797.27	500.55
	格力香樟	-	-	42.30	445.72
	格力海岸	-	-	106,281.09	12,197.65
	平沙项目	-	-	34,974.35	8,855.63
	重庆项目	-	-	72,287.80	19,873.21
2	其他	130.19	95.72	3,173.88	2,907.00
	合计	130.19	95.72	218,556.71	44,779.75

（4）合同负债

最近三年及一期末，发行人的合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、271,244.98 万元及 183,113.26 万元，占流动负债比重分别为 0.00%、0.00%、17.98% 及 16.08%。2020 年末发行人合同负债较 2019 年末增加 271,244.98 万元，主要系发行人执行《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》，将预收账款中商品房预售款调整至合同负债科目所致；2021 年 9 月末发行人合同负债较 2020 年末减少 88,131.72 万元，降幅为 32.49%，主要系本期房地产收入结转所致。

最近三年及一期末，发行人合同负债明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
预收售楼款	179,499.18	269,994.70	-	-
物业费及其他	3,614.08	1,250.28	-	-
合 计	183,113.26	271,244.98	-	-

（5）其他应付款

最近三年及一期末，发行人的其他应付款为 237,053.41 万元、220,866.00 万元、197,103.86 万元及 172,311.95 万元，占流动负债比重分别为 40.26%、25.33%、13.07% 和 15.13%。公司其他应付款余额较大，主要为应付珠海投资借款；2019 年末发行人其他应付款较 2018 年末减少 16,187.41 万元，降幅 6.83%；2020 年末发行人其他应付款较 2019 年末减少 23,762.14 万元，降幅 10.76%，主要系发行人拆借款减少所致；2021 年 9 月末发行人其他应付款较 2020 年末减少 24,791.91 万元，降幅为 12.58%。

最近三年及一期末，发行人其他应付款明细如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
押金及保证金	2,376.71	1,411.29	1,792.17	2,167.79
拆借款	66,500.00	89,320.00	141,820.00	147,820.00
土地增值税准备金	85,925.01	68,703.76	41,185.20	55,972.07
代收款	4,933.05	4,819.03	4,615.68	2,454.48
预提费用	3,208.22	3,871.53	2,023.93	2,296.28
其他	3,196.04	1,718.82	1,739.62	782.39

应付利息	6,034.16	27,259.43	27,689.40	25,560.40
应付股利	138.76	-	-	-
合计	172,311.95	197,103.86	220,866.00	237,053.41

2021 年 9 月末发行人前五大其他应付款情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	款项性质	占比	账龄	是否关联方	经营性/非经营性
1	第一名	66,500.00	拆借款	38.59	1 年以上	是	经营性
2	第二名	2,116.25	代收代付款	1.23	1 年以内	否	经营性
3	第三名	1,000.74	代收代付款	0.58	1 年以内	否	经营性
4	第四名	840.00	预提费用	0.49	1 年以上	否	经营性
5	第五名	278.40	代收代付款	0.16	1 年以上	否	经营性
	合计	70,735.39		41.05			

（6）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人的一年内到期的非流动负债为160,767.17万元、273,365.28万元、690,296.88万元和430,126.77万元，在流动负债的占比为27.30%、31.35%、45.76%和37.77%。2019年末发行人一年内到期的非流动负债较2018年末增加112,598.11万元，增幅70.04%，主要系一年内到期长期借款增加所致；2020年末发行人一年内到期的非流动负债较2019年末增加416,931.60万元，增幅152.52%，主要系应付债券重分类到一年内到期的非流动负债所致；2021年9月末发行人一年内到期的非流动负债较2020年末减少260,170.11万元，降幅为37.69%，主要系本期偿还债务所致。

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	抵押借款	12,244.94	9,998.61	25,000.00	-
2	保证借款	209,293.56	93,091.00	87,223.00	-
3	抵押加保证借款	168,190.99	84,574.87	76,600.00	119,000.00
4	信用借款	-	60,000.00	78,297.98	-
5	质押加保证借款	-	1,000.00	-	-

6	一年内到期的应付债券	39,813.47	440,632.40	1,994.30	41,767.17
7	一年内到期的其他非流动负债	583.80	1,000.00	4,250.00	-
	合计	430,126.77	690,296.88	273,365.28	160,767.17

2、非流动负债分析

发行人非流动负债项目情况

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	842,779.93	66.69	1,014,786.13	72.73	792,127.92	49.26	762,142.36	48.93
应付债券	299,428.74	23.70	258,113.43	18.50	697,312.38	43.37	677,427.48	43.49
租赁负债	162.92	0.01	-	-	-	-	-	-
长期应付款	12,393.23	0.98	12,743.59	0.91	12,678.64	0.79	11,787.96	0.76
递延收益	2,653.45	0.21	2,731.14	0.20	2,813.51	0.17	2,897.09	0.19
递延所得税负债	28,255.07	2.24	28,433.50	2.04	22,247.87	1.38	18,241.33	1.17
其他非流动负债	78,000.00	6.17	78,500.00	5.63	80,750.00	5.02	85,000.00	5.46
非流动负债合计	1,263,673.33	100.00	1,395,307.78	100.00	1,607,930.31	100.00	1,557,496.22	100.00

最近三年及一期末，发行人的非流动负债分别是 1,557,496.22 万元、1,607,930.31 万元、1,395,307.78 万元和 1,263,673.33 万元，呈现波动趋势，占总负债比例较高，分别是 72.56%、64.84%、48.05%和 52.60%。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券构成，2021 年 9 月末占非流动负债比重为 66.69%和 23.70%。

（1）长期借款

最近三年及一期末，发行人的长期借款分别是 762,142.36 万元、792,127.92 万元、1,014,786.13 万元和 842,779.93 万元，在非流动负债的占比分别是 48.93%、49.26%、72.73%和 66.69%。发行人长期借款主要用于项目建设。2019 年末发行人长期借款较 2018 年末增加 29,985.56 万元，增幅 3.93%；2020 年末发行人长期借款较 2019 年末增加 222,658.21 万元，增幅 28.11%，主要系新增项目贷款所致；2021 年 9 月末发行人长期借款较 2020 年末减少 172,006.20 万元，降幅为 16.95%。

（2）应付债券

最近三年及一期末，发行人的应付债券分别是 677,427.48 万元、697,312.38 万元、258,113.43 万元和 299,428.74 万元，在非流动负债的占比分别是 43.49%、43.37%、18.50%和 23.70%。2019 年末发行人应付债券较 2018 年末增加 19,884.90 万元，增幅 2.94%，主要系发行人发行了“19 格地 01”私募债；2020 年末发行人应付债券较 2019 年末减少 439,198.95 万元，降幅 62.98%，主要系主要系应付债券重分类到一年内到期的非流动负债所致；2021 年 9 月末发行人应付债券较 2020 年末增加 41,315.31 万元，增幅为 16.01%。

最近三年及一期末，发行人应付债券明细表如下所示：

单位：万元

序号	项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	15 格房产（122474）	-	-	1,994.30	1,986.70
2	16 格地 01（135577）	-	280,712.29	280,136.86	298,726.42
3	18 格地 01（150385）	101,481.00	100,839.37	101,702.67	101,414.26
4	18 格力 MTN001 （101800067）	-	49,982.28	49,913.97	49,850.16
5	18 格力 MTN002 （101800472）	-	49,978.50	49,910.49	49,846.90
6	18 格力 MTN003 （101800717）	-	59,959.34	59,878.43	59,803.25
7	18 格地 02（143195）	59,259.27	58,987.14	58,321.28	57,900.24
8	18 格地 03（143226）	59,101.40	58,767.36	58,319.30	57,899.55
9	19 格地 01	39,813.47	39,519.56	39,129.39	-
10	21 格地 02	79,587.07			
	小计	339,242.21	698,745.83	699,306.68	677,427.48
	一年内到期的应付债券	39,813.47	440,632.40	1,994.30	-
	合计	299,428.74	258,113.43	697,312.38	677,427.48

（3）长期应付款

最近三年及一期末，发行人的长期应付款分别 11,787.96 万元、12,678.64 万元、12,743.59 万元和 12,393.23 万元，在非流动负债的占比分别是 0.76%、0.79%、0.91%及 0.98%。2019 年末发行人长期应付款较 2018 年末增加 890.68 万元，增幅 7.56%；2020 年末发行人长期应付款较 2019 年末增加 64.95 万元，增幅为 0.51%；2021 年 9 月末发行人长期应付款较 2020 年末较少 350.36 万元，降幅为 2.75%。

最近三年及一期末，发行人长期应付款明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	代管工程款拨付净额	12,393.23	12,743.59	12,678.64	11,787.96
	合计	12,393.23	12,743.59	12,678.64	11,787.96

应付港珠澳大桥澳门口岸管理区项目拨款是根据珠海市人民政府与澳门特别行政区于2015年12月2日签署的《关于港珠澳大桥澳门口岸管理区项目代建备记录》，该款项属于港珠澳大桥澳门口岸管理区项目的建设资金之启动资金。

（三）现金流量分析

发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	714,100.83	752,773.54	529,297.78	302,098.95
经营活动现金流出小计	446,329.57	570,782.19	356,766.40	423,756.60
经营活动产生的现金流量净额	267,771.26	181,991.35	172,531.38	-121,657.64
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	6,823.33	9,001.84	11,632.74	3,580.81
投资活动现金流出小计	9,961.21	223,441.27	5,227.39	38,038.08
投资活动产生的现金流量净额	-3,137.87	-214,439.43	6,405.34	-34,457.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	637,831.52	761,707.61	579,495.00	733,455.21
筹资活动现金流出小计	1,051,280.75	724,287.18	663,822.87	651,604.62
筹资活动产生的现金流量净额	-413,449.24	37,420.43	-84,327.87	81,850.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-146.82	-1,854.51	481.24	745.10
五、现金及现金等价物净增加额	-148,962.67	3,117.84	95,090.10	-73,519.21

1、经营活动现金流分析

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为302,098.95万元、529,297.78万元、752,773.54万元和714,100.83万元；经营活动现金流出分别为423,756.60万元、356,766.40万元、570,782.19万元和446,329.57万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-121,657.64万元、172,531.38万元、181,991.35万元和267,771.26万元，呈现较大的波动态势。2019年度发行人经营活动产生的现金流量净额较2018年度增加294,189.02万元，主要系销售商品、提供劳务收到的现金

增加及支付其他与经营活动有关的现金减少所致；2020年度发行人经营活动产生的现金流量净额较2019年度增加9,459.97万元，增幅5.48%，主要系销售回款增加所致；2021年1-9月发行人经营活动产生的现金流量净额较2019年度增加85,779.91万元，增幅为11.40%。

最近三年及一期发行人经营活动产生的现金流量净额逐步向好，主要是销售回款增加所致。

2、投资活动现金流分析

最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为3,580.81万元、11,632.74万元、9,001.84万元和6,823.33万元；投资活动现金流出分别为38,038.08万元、5,227.39万元、223,441.27万元和9,961.21万元；投资活动现金净流量净额分别-34,457.27万元、6,405.34万元、-214,439.43万元和-3,137.87万元。公司投资活动现金流入为取得投资收益收到的现金，公司投资活动产生的现金流出为购建固定资产支付的现金。2019年度发行人投资活动产生的现金流量净额较2018年度增加40,862.61万元，主要系购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少及收回投资收到的现金增加所致；2020年度发行人投资活动产生的现金流量净额较2019年度减少220,844.77万元，主要系对外投资增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为733,455.21万元、579,495.00万元、761,707.61万元和637,831.52万元；筹资活动现金流出分别为651,604.62万元、663,822.87万元、724,287.18万元和1,051,280.75万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为81,850.59万元、-84,327.87万元、37,420.43万元和-413,449.24万元。报告期内，根据公司业务发展的资金需求及公司的资金使用安排，公司取得借款及偿还借款的金额发生变化导致筹资活动产生的现金流量净额变化。2019年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较2018年度减少166,178.46万元，主要系取得借款收到的现金减少及支付其他与筹资活动有关的现金增加所致；2020年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较2019年度增加121,748.30万元，主要系取得借款所致；2021年1-9月发行人筹资活动产生的现金流量净额较

2020年度减少450,869.67万元，降幅1204.88%，主要系发行人该期间偿还的有息债务本息规模较大所致。

（四）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标一览表

项目	2021 年 1-9 月	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
流动比率	2.30	1.98	3.14	4.10
速动比率	0.20	0.27	0.42	0.46
资产负债率	72.62%	77.50%	75.92%	72.34%
EBITDA（亿元）	-	12.34	8.70	7.76
EBITDA 利息保障 倍数	-	0.89	0.66	0.72
EBITDA/全部债务	-	0.04	0.04	0.05

从短期偿债能力指标看，最近三年及一期，公司流动比率分别为4.10倍、3.14倍、1.98倍和2.30倍，呈波动趋势；公司速动比率为分别为0.46倍、0.42倍、0.27倍和0.20倍，公司速动比率水平较低，主要系公司存货占比较高所致，符合房地产行业的运行特点。

从长期偿债能力指标看，最近三年及一期，公司资产负债率分别为72.34%、75.92%、77.50%和72.62%，公司资产负债总体呈现上升趋势，但仍处于行业平均水平。最近三年，公司EBITDA分别为7.76亿元、8.70亿元和12.34亿元，EBITDA利息保障倍数分别为0.72倍、0.66倍和0.89倍，EBITDA/全部债务分别为0.05倍、0.04倍和0.04倍。

（五）营运能力分析

发行人主要营运效率指标一览表

单位：次/年

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
应收账款周转率	13.33	14.66	14.25	14.91
存货周转率	0.18	0.18	0.13	0.09
总资产周转率	0.17	0.18	0.13	0.11

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 14.91 次/年、14.25 次/年、14.66 次/年和 13.33 次/年，发行人近三年应收账款周转率较低，主要是因为发行人房地产业务主要采用预售模式，形成的应收账款规模较小，应收账款余额维持在低水平。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.09 次/年、0.13 次/年、0.18 次/年和 0.18 次/年，发行人存货周转效率较慢，符合房地产行业的运行特点。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.11 次/年、0.13 次/年、0.18 次/年和 0.17 次/年，发行人总资产周转率较低，主要是因为发行人总资产伴随着业务规模的扩大而较快增长，但得益于高效的营运管理能力，公司的总资产周转率总体保持稳定。

（六）盈利能力分析

最近三年及一期，公司营业收入及盈利能力情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入	616,935.18	638,896.67	419,274.64	307,849.94
营业成本	440,610.55	447,136.97	293,196.88	202,308.16
营业毛利率	28.58	30.01	30.07	34.28
主营业务收入	615,527.76	636,861.32	416,156.29	305,210.87
主营业务成本	440,470.27	446,430.05	291,944.52	201,214.28
主营业务毛利润	175,057.49	190,431.27	124,211.77	103,996.59
主营业务毛利率	28.44	29.90	29.85	34.07
利润总额	82,654.93	72,042.79	70,806.79	67,602.10
净利润	63,891.45	55,765.90	52,644.94	51,181.78
平均总资产回报率	-	3.37	2.51	2.53

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 307,849.94 万元、419,274.64 万元、638,896.67 万元和 616,935.18 万元，绝大部分为主营业务收入，分别为 305,210.87 万元、416,156.29 万元、636,861.32 万元和 615,527.76 万元，分别占营业收入比重分别为 99.14%、99.26%、99.68%和 99.77%。

发行人主营业务收入主要为房地产收入，最近三年及一期分别为 238,935.02 万元、234,696.75 万元、529,950.06 万元和 554,652.23 万元，占主营业务收入比分别为 78.29%、56.40%、83.21%和 90.11%。报告期内，发行人房地产收入主要

为住宅类地产。最近三年及一期，发行人主营业务收入中其他收入分别为 12,453.34 万元、17,707.19 万元、27,204.90 万元和 21,601.86 万元，占主营业务收入比较低，主要为出租业务等收入。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 103,996.59 万元、124,211.77 万元、190,431.27 万元和 175,057.49 万元。其中，房地产开发是发行人的核心业务板块，报告期内房地产业务营业毛利润 96,388.29 万元、94,958.59 万元、199,980.90 万元和 169,112.94 万元，在发行人主营业务毛利润构成中，房地产板块毛利润的占比主营业务毛利润比重分别为 92.68%、76.45%、105.01%和 96.60%。整体来看，近三年发行人主营业务毛利润不断上升。2019 年主营业务毛利润较 2018 年增加 20,215.18 万元，增幅为 19.44%；2020 年主营业务毛利润较 2019 年增加 66,219.50 万元，增幅为 53.31%，主要系受房地产板块营业收入增加所致；2021 年 1-9 月主营业务毛利润较 2020 年减少 15,373.78 万元，降幅为 8.07%。

（七）资产减值损失分析

发行人资产减值损失情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-	-	-	119.76
贷款及垫款减值损失	-	-	-	-24.08
存货跌价损失	-	-	-10,659.03	-
其他	-	-	-	-
合计	-	-	-10,659.03	95.69

最近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 95.69 万元、-10,659.03 万元、0.00 万元及 0.00 万元。发行人 2019 年度资产减值损失较 2018 年度增加 10,754.72 万元，主要系计提的存货跌价损失所致，计提金额通过存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额得出。

（八）期间费用分析

发行人期间费用情况表

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入
销售费用	14,532.68	2.36	23,217.14	3.63	12,122.79	2.89	9,758.96	3.17
管理费用	12,500.01	2.03	13,269.02	2.08	12,238.72	2.92	10,564.24	3.43
财务费用	37,265.08	6.04	46,632.81	7.30	7,616.04	1.82	4,559.27	1.48
合计	64,297.77	10.42	83,118.98	13.01	31,977.55	7.63	24,882.47	8.08

最近三年及一期，发行人的期间费用分别为 24,882.47 万元、31,977.55 万元、83,118.98 万元及 64,297.77 万元，报告期内发行人的期间费用整体呈现上升趋势。

1、销售费用

最近三年及一期，销售费用为 9,758.96 万元、12,122.79 万元、23,217.14 万元和 14,532.68 万元。2019 年度发行人销售费用较 2018 年度增加 2,363.83 万元，增幅为 24.22%，主要系广告及营销推广费用增加所致。2020 年度发行人销售费用较 2019 年度增加 11,094.35 万元，增幅为 91.52%，主要系广告及营销推广费增加所致。

2、管理费用

最近三年及一期，发行人管理费用分别为 10,564.24 万元、12,238.72 万元、13,269.02 万元和 12,500.01 万元。2019 年度发行人管理费用较 2018 年度增加 1,674.48 万元，增幅为 15.85%；2020 年度发行人管理费用较 2019 年度增加 1,030.30 万元，增幅为 8.42%，主要系人工与行政费用增加所致。

3、财务费用

最近三年及一期，发行人财务费用分别为 4,559.27 万元、7,616.04 万元、46,632.81 万元和 37,265.08 万元。2019 年度发行人财务费用较 2018 年度增加 3,056.77 万元，增幅为 67.05%；2020 年度发行人财务费用较 2019 年度增加 39,016.77 万元，增幅为 512.30%，近两年财务费用增加主要系利息支出增加所致。

（九）投资收益分析

发行人投资收益情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	13,176.62	9,788.88	-99.90	-39.62
其他权益工具投资的股利收入	-	750.00	713.78	1,324.24
处置交易性金融资产取得的投资收益	14.93	455.58	-	-
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	-	387.01		
其他	39.34	1.55	135.82	99.23
合计	13,230.89	11,383.01	749.71	1,383.84

最近三年及一期，公司投资收益分别为 1,383.84 万元、749.71 万元、11,383.01 万元和 13,230.89 万元。近三年发行人的投资收益主要来源于长期股权投资和其他权益工具投资取得的收益。2020 年度发行人投资收益较 2019 年度增加 10,633.30 万元，增幅为 1418.33%，投资收益增幅较大，主要来自于科华生物的股权投资。

（十）营业外收入及其他收益分析

发行人营业外收入及其他收益情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业外收入	341.41	552.75	614.73	288.91
其他收益	386.02	488.12	420.59	233.03

发行人的营业外收入和其他收益主要为政府补助。最近三年及一期，发行人的营业外收入分别为 288.91 万元、614.73 万元、552.75 万元和 341.41 万元，其他收益分别为 233.03 万元、420.59 万元、488.12 万元和 386.02 万元。

最近三年，发行人获得的政府补助明细表如下所示：

单位：万元

序号	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	研发支出补助	-	-	20.00
2	省级农业基础设施建设财政补贴	-	-	-
3	农业项目补贴款	-	-	8.00
4	创建等级及规范化民办学校奖励金	-	-	11.00
5	民办学校义务教育免费补助	228.39	189.93	148.60
6	电影事业发展专项资金补贴	-	-	22.16

7	失业保险补贴	8.36	0.90	11.27
8	横琴金融街办公室租金补助	-	-	-
9	产业扶持资金	0.14	71.00	-
10	租金补贴	20.03	64.14	-
11	进项税加计扣除	36.65	24.45	-
12	疫情防控重点保障企业贴息资金	23.31	-	-
13	应对新冠肺炎疫情企业恢复产能奖励	49.15	-	-
14	其他	122.08	80.60	29.92
	合计	488.12	431.02	250.95

（十一）公司业务目标和盈利能力可持续性分析

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力可持续性可能受以下因素的影响而产生波动：

1、房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

2、房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

3、房地产开发企业众多，市场竞争激烈；同时房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给开发项目销售带来一定程度的不确定性。如果市场供求关系发生重大变化，或者公司的销售策略失误，可能会导致开发项目不能及时出售从而导致销售风险。

4、房地产项目的开发周期长，资金需求量大，公司短期内支付地价使公司的项目资金占用期长，财务成本高，可能导致公司现金流量不足和资金周转困难。

5、公司持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。政府对土地供应政策的调

整，可能使公司面临土地储备不足的局面，影响公司后续项目的持续开发。城市房屋拆迁安置成本越来越高，会提高公司项目拆迁成本，从而提高项目土地成本。

6、公司业务目标

经过多年的行业经营和市场深耕，并充分利用珠海独特的区位优势、海洋和生态资源优势，公司积极搭建房地产业、海洋经济产业、口岸经济产业、现代服务业、现代金融五大板块协同发展的产业格局。

近年来，公司房地产业务稳重有进，深耕珠海市，并逐渐在上海、重庆等一线城市布局，营业收入及营业利润逐年增长，为公司带来持续稳定的现金流入，以此支持公司在房地产业务的基础上，发展海洋经济产业、口岸经济产业、现代服务业、现代金融，完成公司五大板块的产业布局，增强公司盈利能力的稳定性。

五、公司有息债务情况

截至2021年9月末，公司有息债务余额为1,878,393.16万元，主要包括短期借款162,141.52万元，一年期到期的非流动负债429,542.97万元，长期借款842,779.93万元、应付债券299,428.74万元、其他非流动负债78,000.00万元和其他借款66,500.00万元，公司不存在夹层投资、明股实债、永续债等情况，发行人有息债务情况具体如下：

截至2021年9月末公司有息债务结构表

单位：万元

项目	信用	保证	抵押加保证	抵押	质押加保证	合计
短期借款		138,961.52	4,980.00		18,200.00	162,141.52
一年内到期的非流动负债		326,091.82	91,206.21	12,244.94		429,542.97
长期借款		319,242.71	470,223.64	53,313.58		842,779.93
应付债券	101,481.00	118,360.67		79,587.07		299,428.74
其他非流动负债		78,000.00				78,000.00
其他应付款-其他借款		66,500.00				66,500.00
合计	101,481.00	1,047,156.72	566,409.85	145,145.59	18,200.00	1,878,393.16

六、发行人关联方及关联交易情况

（一）关联方

1、发行人控股股东

发行人控股股东为珠海投资控股有限公司，截至2021年9月末，珠海投资控股有限公司直接持有发行人43.57%股权。

2、发行人实际控制人

发行人的实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

3、发行人子公司

截至2021年9月末，发行人子公司的具体情况详见本募集说明书第四节之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）发行人主要子公司基本情况”。

4、发行人的合营及联营公司

截至2021年9月末，发行人合营及联营公司的具体情况详见本募集说明书第四节之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（三）发行人主要联营、合营及参股公司基本情况”。

5、发行人其他关联方情况

公司其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
珠海鑫圆投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海玖思投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海市免税企业集团有限公司（以下简称免税集团）	与公司同一董事长
珠海海天国际贸易展览集团有限公司	免税集团之子公司
珠海国贸购物广场有限公司	免税集团之子公司
珠海市新恒基发展有限公司	免税集团之子公司

恒超发展有限公司	免税集团之子公司
珠海汇真商务有限责任公司	免税集团之子公司
珠海汇优城电子商务有限公司	免税集团之子公司

（二）关联交易

1、定价政策

公司同关联方的关联交易按市场价格作为定价基础。

2、结算方式

关联交易根据不同交易类型结算方式有所不同。

3、关联方往来情况

（1）采购商品/接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-9 月	2020 年 度	2019 年 度	2018 年 度
珠海市免税企业集团有限公司	购买商品	-	1,221.19	-	-
珠海市新恒基发展有限公司	广告推广服务	-	45.13	-	-
珠海海天国际贸易展览集团有限公司	采购商品、广告推广服务	-	39.35	-	-
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务等	6.73	-	-	-
恒超发展有限公司	购买商品	164.89	-	-	-
合计		171.62	1,305.66		-

（2）关联托管/承包情况

无。

（3）关联销售/提供劳务情况

关联方销售/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
-----	--------	--------------	---------	---------	---------

珠海投资控股有限公司	物业服务等	8.75	19.44	57.10	15.14
珠海格力港珠澳大桥 珠海口岸建设管理有 限公司	物业服务等	38.19	541.16	1,592.12	2,387.11
珠海创投港珠澳大桥 珠海口岸运营管理有 限公司	物业服务等	44.45	136.47	10.75	1.30
珠海国贸购物广场有 限公司	物业服务等		-	-	-
珠海汇优城电子商务 有限公司	物业服务等		-	-	-
珠海汇真商务有限责 任公司	网络交易平台 服务	2.08	-	-	-
珠海市免税企业集团 有限公司	出售商品	5.80	19.37	-	-
珠海市新恒基发展有 限公司	出售商品	0.80	7.55	-	-
恒超发展有限公司	网络交易平台 服务	53.39	10.32	-	-
恒超发展有限公司	出售商品	1,401.53	-	-	-
珠海汇真商务有限责 任公司	物业服务等	10.37	-	-	-
合计		1,565.37	734.30	1,659.97	2,403.55

（4）关联方担保情况

截至 2020 年末，发行人为关联方提供的担保均为向控股子公司提供的担保，具体明细如下：

发行人 2020 年末为关联方借款提供担保明细表

单位：万元

被担保方	2020 年末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
格力地产下属公司	4,900.00	2015/12/4	2023/12/3	否
	1,320.00	2015/12/29	2023/12/28	否
	46,400.00	2017/6/16	2022/6/16	否
	75,000.00	2017/4/19	2022/4/19	否
	30,256.29	2017/9/29	2032/8/24	否
	24,236.63	2018/4/27	2033/4/18	否

	18,250.00	2017/11/30	2025/11/29	否
	80,000.00	2017/11/16	2022/11/16	否
	15,000.00	2018/9/13	2021/11/19	否
	34,800.00	2019/1/11	2022/2/26	否
	15,000.00	2018/12/29	2026/12/29	否
	53,594.03	2019/3/29	2024/3/28	否
	76,190.00	2019/5/24	2022/5/23	否
	192,350.00	2018/10/23	2022/8/31	否
	35,000.00	2019/8/23	2022/8/23	否
	54,000.00	2019/5/17	2022/5/16	否
	21,840.00	2019/11/29	2022/11/28	否
	9,600.00	2019/12/30	2022/12/30	否
	4,125.00	2020/4/1	2022/4/1	否
	14,250.00	2020/4/27	2023/4/27	否
	34,900.00	2020/4/29	2023/4/29	否
	49,500.00	2020/5/29	2023/5/29	否
	49,000.00	2020/5/29	2025/5/29	否
	33,384.53	2020/6/23	2025/6/15	否
	5,000.00	2020/4/26	2021/11/13	否
	960.00	2020/5/19	2023/5/19	否
	500.00	2020/5/25	2021/5/25	否
	82,000.00	2020/6/2	2025/6/2	否
	1,000.00	2020/6/30	2021/6/29	否
	1,458.20	2020/3/13	2021/3/12	否
	3,000.00	2020/3/16	2021/3/15	否
	27,450.00	2020/7/22	2023/7/22	否
	1,831.00	2020/12/17	2023/12/17	否
	20,000.00	2020/12/17	2023/12/17	否
	30,000.00	2020/10/16	2023/10/16	否
	30,000.00	2020/11/30	2025/11/30	否
	4,500.00	2020/11/19	2021/11/19	否
	20,000.00	2020/12/30	2022/6/30	否
	5,000.00	2020/7/10	2021/7/10	否
	10,000.00	2020/7/9	2021/7/9	否
	5,000.00	2020/10/15	2021/10/15	否
	3,713.00	2020/8/31	2024/8/30	否
	7,000.00	2020/9/2	2024/8/30	否
	2,100.00	2020/7/31	2022/11/28	否
	10,000.00	2020/9/11	2024/8/30	否

	30,000.00	2020/10/29	2023/10/29	否
	10,000.00	2020/7/20	2021/7/20	否
	21,500.00	2020/9/1	2027/8/31	否
	3,000.00	2020/7/17	2030/7/16	否
	31,831.00	2020/7/22	2023/12/17	否
合计	1,339,739.68			

（5）关联方资产转让、债务重组情况

2018 年，公司下属公司上海沪和企业管理有限公司收购时任公司监事高凌云持有的上海弘翌投资合伙企业 90%的财产份额，收购价款为 2,430 万元人民币。该议案已经第六届董事会第三十九次会议审议通过，工商变更登记手续于 2018 年 1 月办理完毕。

（6）关联方资金拆借

报告期内，发行人关联方资金拆借主要为向珠海投资控股有限公司的借款，具体情况如下：

单位：亿元

年份	期初借款余额	本期新增借款	本期归还借款	期末借款余额
2018年	27.80	-	5.22	22.58
2019年	22.58	-	0.60	21.98
2020年	21.98	-	7.05	14.93
2021年1-9月	14.93	-	8.28	6.65

（7）关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	6.49	84.09	28.90
珠海市免税企业集团有限公司	房屋建筑物	3.21	-	
珠海汇优城电子商务有限公司	房屋建筑物	2.53	-	
珠海国贸购物广场有限公司	房屋建筑物	3.56	-	
合计		15.79	84.09	28.90

（8）关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年
关键管理人员报酬	1,833.37	1,429.90	1,500.00

（9）关联方应收应付款项

①应收项目

截至 2021 年 9 月末，发行人无关联方应收项目。

②应付项目

关联方应付项目情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2021年9月末
其他应付款	珠海投资控股有限公司	66,500.00
长期应付款	珠海投资控股有限公司	5,927.24
应付账款	恒超发展有限公司	389.70
应付账款	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	80.71

（10）其他

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
上海科华生物工程股份有限公司	购入可转债	13,742.93	-	-

（三）发行人关联交易决策及定价机制

为确保公司关联交易正常开展，保证公司与各关联方之间的关联交易的公允性和合法性，确保公司的关联交易行为不损害公司和股东的合法权益，发行人根据《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定制定了《格力地产股份有限公司关联交易管理制度》，明确了关联方交易决策程序和定价机制。

根据《格力地产股份有限公司关联交易管理制度》，发行人的关联交易主要规定如下：

1、关联交易的定价

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

2、关联交易的程序

（1）公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露。公司不得直接或者间接向董事、监事、高级管理人员提供借款。

（2）公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露。

（3）公司与关联人发生的交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，除应当及时披露外，还应提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构，对交易标的出具的审计或者评估报告，并将该交易提交股东大会审议。

（4）公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后及时披露，并提交股东大会审议。

（5）公司与关联人进行日常关联交易时，按照下述规定进行披露和履行相应审议程序：

1) 已经股东大会或者董事会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果执行过程中主要条款未发生重大变化的，公司应当在年度报告和中期报告中按要求披露各协议的实际履行情况，并说明是否符合协议的规定；如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司应当将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的总交易金额提交董事会或者股东大会审议，协议没有具体总交易金额的，应当提交股东大会审议；

2) 首次发生的日常关联交易，公司应当与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的总交易金额提交董事会或者股东大会审议，协议没有具体总交易金额的，应当提交股东大会审议；该协议经审议通过并披露后，根据其进行的日常关联交易按照前款规定办理；

3) 每年新发生的各类日常关联交易数量较多，需要经常订立新的日常关联交易协议等，难以按照前项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，公司可以在披露上一年度报告之前，按类别对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在年度报告和中期报告中予以分类汇总披露。公司实际执行中超出预计总金额的，应当根据超出量重新提请董事会或者股东大会审议并披露。

(6) 公司与关联人达成以下关联交易时，可以免于按照本章规定履行相关义务：

1) 一方以现金方式认购另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

2) 一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

3) 一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或者报酬；

4) 上海证券交易所认定的其他交易。

(7) 公司应采取有效措施控制关联人以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源，包括但不限于如下情形：

- 1) 有偿或无偿拆借公司资金给关联人使用；
- 2) 通过银行或非银行金融机构向关联人委托贷款；
- 3) 委托关联人进行投资活动；
- 4) 为关联人开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- 5) 代关联人偿还债务；
- 6) 为关联人提供担保；

7) 公司发生关联人占用、转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，公司董事会应及时采取诉讼、财产保全等保护性措施避免或减少损失。

3、关联交易的披露

(1) 公司披露关联交易事项时，应当向上海证券交易所提交以下文件：

- 1) 公告文稿；
- 2) 与交易有关的协议或者意向书；董事会决议、决议公告文稿；交易涉及的有权机关的批文（如适用）；证券服务机构出具的专业报告（如适用）；
- 3) 独立董事事前认可该交易的书面文件；
- 4) 独立董事的意见；
- 5) 审计委员会（或关联交易控制委员会）的意见（如适用）；
- 6) 交易所要求的其他文件

(2) 公司披露的关联交易公告应当包括以下内容：

- 1) 关联交易概述；
- 2) 关联人介绍；
- 3) 关联交易标的基本情况；
- 4) 关联交易的主要内容和定价政策；

- 5) 该关联交易的目的以及对上市公司的影响；
- 6) 独立董事的事前认可情况和发表的独立意见；
- 7) 独立财务顾问的意见（如适用）；
- 8) 审计委员会（或关联交易控制委员会）的意见（如适用）；
- 9) 历史关联交易情况；
- 10) 控股股东承诺（如有）。

七、公司对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，公司阶段性担保余额为 10.64 亿元，全部为阶段性担保，担保形式为保证担保，被担保方为个人购房投资者，担保期限为自房屋预售之日到银行执管《房地产其他权利证明》之日止，不存在反担保物。

阶段性担保指中介公司或担保公司承担自银行放款之日起至银行执管《房地产其他权利证明》之日止的连带保证责任。银行向借款客户放款，必须等拿到《房地产其他权利证明》，明确没有其他人或单位对该套房产具有任何权利后才能进行。而房产交易中心办理《房地产其他权利证明》需要一定的工作日期，如果办理阶段性担保，由中介公司或担保公司承担这段时间的风险责任，银行就可以提前放款，从而加速房产交易完成的速度。

总体来看，该项担保对公司的财务状况无重大影响。公司通过加强对购房人资信审查、建立严格的风险控制体系（包括房屋所有权证办理程序、违约金等）等措施来防范和降低销售按揭担保风险；如因销售按揭担保贷款发生损失，公司将及时向有关当事人进行追偿并将损失降低至最小。

八、或有事项及其他重要事项

（一）发行人参股公司涉及仲裁的事项

2020 年 5 月，发行人全资子公司珠海保联资产管理有限公司购买了上海科华生物工程股份有限公司 18.63%股权，成为科华生物第一大股东，但对科华生

物不实际控制，科华生物不纳入公司合并报表范围内，公司对科华生物采用权益法计量。

2021 年 7 月 14 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于参股公司涉及仲裁的公告》，公司于 2021 年 7 月 13 日收到科华生物转来的《SDV20210578<关于西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司之投资协议书>（2018.6.8）争议仲裁案仲裁通知》及其附件《仲裁申请书》（落款时间为 2021 年 7 月 5 日）、《申请人关于变更仲裁请求的申请》（落款时间为 2021 年 7 月 9 日）等文件，申请人彭年才、李明、苗保刚、西安昱景同益企业管理合伙企业（有限合伙）（以下合称“四申请人”）就其与科华生物于 2018 年 6 月 8 日签订的《投资协议书》所引起的争议提起了仲裁。

2021 年 8 月 21 日，科华生物披露《重大仲裁进展公告》，2021 年 8 月 19 日收到上海国际经济贸易仲裁委员会就上述 SDV20210578 号《关于西安天隆科技有限公司和苏州天隆生物科技有限公司之投资协议书》（2018.6.8）争议仲裁案发来的《申请人关于撤回<申请人关于变更仲裁请求的申请>的说明》，申请人将本次仲裁案仲裁请求重述如下：

1、请求裁决被申请人立即按照四申请人在西安天隆科技有限公司、苏州天隆生物科技有限公司的股权份额分别向四申请人支付剩余投资价款总计人民币 10,504,339,104.91 元；

2、请求裁决被申请人立即向四申请人支付逾期未付第 1 项仲裁请求所涉剩余投资价款的违约金总计人民币 1,050,433,910.49 元。

3、请求裁决被申请人立即向四申请人分别支付逾期未付第 2 项仲裁请求所涉违约金的迟延履行违约金（以第二项仲裁请求项下被申请人欠付各申请人的违约金为基数，按照每日万分之三的标准，自 2021 年 6 月 23 日起计算至实际清偿之日止，暂计至 2021 年 7 月 5 日，为人民币 4,096,692.25 元。）

4、如果第 1 项至第 3 项仲裁请求未获支持，则请求裁决四申请人有权以总计人民币 428,606,780.26 元回购被申请人持有的西安天隆科技有限公司 62%股权。

5、如果第 1 项至第 3 项仲裁请求未获支持，则请求裁决四申请人有权以总计人民币 33,143,219.74 元回购被申请人持有的苏州天隆生物科技有限公司 62% 股权。

6、如果上述仲裁请求均未获支持，则请求裁决解除《投资协议书》，被申请人将其持有的西安天隆科技有限公司、苏州天隆生物科技有限公司 62% 股权变更至四申请人名下。

7、请求裁决被申请人承担本案全部仲裁费用，并赔偿四申请人因本案支出律师费。

本次仲裁案件所涉纠纷为科华生物和四申请人就《投资协议书》第十条“进一步投资”安排的履行产生的纠纷，科华生物已于 2018 年 6 月 11 日披露了《投资协议书》的内容，《投资协议书》的签订时间在公司购买科华生物股权之前，发行人购买前已充分知悉该情况。此外，在发行人子公司保联资产和圣湘生物签订《股份转让协议》之前，双方对于该《投资协议书》可能产生的纠纷及其影响也予以充分沟通。

2021 年 8 月 31 日，发行人披露《格力地产股份有限公司关于参股公司仲裁进展暨提出仲裁反请求的公告》，发行人接到科华生物通知，科华生物于 2021 年 8 月 30 日按照仲裁规则和相关适用法律，就本次仲裁案件向上海贸仲委提出仲裁反请求并获受理。科华生物请求裁决解除科华生物与被反请求人于 2018 年 6 月 8 日订立的《投资协议书》项下第十条“进一步投资”条款，并裁决被反请求人承担因本次仲裁案件产生的全部费用。

截至本募集说明书签署日，除上述情况外，发行人不存在其他可能对生产经营及财务状况有较大影响的尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

九、资产抵押、质押和其他限制用途情况

发行人资产所有权或使用权受限制情况明细表

单位：万元

序号	项目	2021年9月末	受限原因
1	货币资金	562.89	履约保证金

2	存货	1,214,298.29	开发贷抵押在建工程
3	固定资产	46,088.72	贷款抵押
4	投资性房地产	251,808.16	贷款抵押
5	其他权益工具投资	36,318	贷款抵押
	合 计	1,549,076.06	

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，根据《格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用评级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

鹏元资信评定发行人的主体信用等级为 AA，表明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；本期债券的信用等级为 AA+，表明本期债券的债务安全性很高，违约风险很低。评级展望为稳定，表明情况稳定，未来信用等级大致不变。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、公司房产项目区域集中度较高，易受单一区域楼市政策变化影响。截至 2021 年 9 月末，公司主要在售房产项目 90%以上集中于珠海市，区域内楼市调控政策变动可能对公司经营业绩产生较大影响。

2、部分项目去化周期较长。公司格力海岸项目定位于中高端，部分去化周期相对较长；位于三亚及珠海的部分地产项目拿地成本较高，投资规模较大，需关注土地成本上升带来的项目去化风险。

3、公司面临较大的资本开支压力。截至 2021 年 9 月末，公司主要在建房地产项目至少尚需投资 65.58 亿元，随着在建项目的推进及土储项目的开发，后续公司将面临较大的资本开支压力。

4、公司面临较大的偿债压力。截至 2021 年 9 月末，公司总债务规模为 187.90 亿元，债务规模较大；期末公司剔除预收款项的资产负债率和净负债率分别为 71.01%和 191.16%，负债经营程度较高。2021 年以来公司现金保有量有所下降，截至 2021 年 9 月末公司现金短期债务比下降至 0.24，货币资金对短期债务的保障程度较弱。

（三）报告期历次主体评级、变动情况及原因

1、发行人2018年至今评级情况

评级日期	评级机构	编号	主体 评级	评级 展望	评级观点
2022-02-28	中证鹏元	中鹏信评 【2022】第 Z 【192】号 01	AA	稳定	格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用等级为 AA+，发行主体长期信用等级维持为 AA，评级展望维持为稳定。
2021-06-22	中证鹏元	中鹏信评 【2021】跟踪 第【384】号 01	AA	稳定	格力地产股份有限公司及其 2018 年 7 月公开发行公司债券（品种一、品种二）的信用等级为 AAA，发行主体长期信用等级维持为 AA，评级展望维持为稳定。
2021-05-20	中证鹏元	中鹏信评 【2021】第 Z 【440】号 01	AA	稳定	格力地产股份有限公司本期拟发行不超过 8 亿元（含）公司债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。
2020-07-27	联合资信	联合【2020】 2692 号	AA	稳定	联合资信评估有限公司通过对格力地产股份有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持格力地产股份有限公司长期信用等级为 AA，维持“18 格力地产 MTN001”“18 格力地产 MTN002”和“18 格力地产 MTN003”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。
2020-06-22	中证鹏元	中鹏信评 【2020】跟踪 第【211】号 01	AA	稳定	格力地产股份有限公司及其 2018 年 7 月 27 日公开发行公司债券（品种一、品种二）的 2020 年度跟踪评级结果为本期债券品种一、品种二信用维持为 AAA，发行主体长期信用等级评级为 AA，评级展望维持为稳定。
2019-07-24	联合资信	联合【2019】 2291 号	AA	稳定	联合资信评估有限公司通过对格力地产股份有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持格力地产股份有限公司长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，并维持“18 格力地产 MTN001”“18 格力地产 MTN002”和“18 格力地产 MTN003”的信用等级为 AA。
2019-06-25	中证鹏元	中鹏信评 【2019】跟踪 第【590】号 01	AA	稳定	格力地产股份有限公司及其 2018 年 7 月 27 日公开发行公司债券（品种一、品种二）的 2019 年度跟踪评级结果为本期债券品种一、品种二信用维持为 AAA，发行主体长期信用等级评级为 AA，评级展望维持为稳定。
2019-06-21	联合评级	联合【2019】 1375 号	AA	稳定	联合资信评估有限公司通过对格力地产股份有限公司主体和格力地产股份有限公司公开发行

					的可转换公司债券进行跟踪评级，确定格力地产股份有限公司长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。格力地产股份有限公司公开发行的“格力转债”债券信用等级为 AA。
2018-09-11	中证鹏元	鹏信评【2018】跟踪第【1472】号 02	AA	稳定	鹏元资信对格力地产股份有限公司及其 2018 年 7 月 27 日公开发行公司债券（品种一、品种二）的 2018 年度跟踪评级结果为本期债券品种一、品种二信用等级均维持为 AAA，发行主体长期信用等级维持为 AA，评级展望维持为稳定。
2018-07-24	联合资信	联合【2018】1922 号	AA	稳定	联合资信评估有限公司通过对格力地产股份有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持格力地产股份有限公司长期信用等级为 AA，维持“18 格力地产 MTN001”“18 格力地产 MTN002”和“18 格力地产 MTN003”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。
2018-06-22	联合评级	联合【2018】1143 号	AA	稳定	联合资信评估有限公司通过对格力地产股份有限公司主体长期信用状况和格力地产股份有限公司公开发行的公司债券进行跟踪评级，确定格力地产股份有限公司长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。格力地产股份有限公司公开发行的“格力转债”债券信用等级为 AA。
2018-05-22	联合资信	联合【2018】8266 号	AA	稳定	联合资信评估有限公司通过对格力地产股份有限公司主体长期信用状况及拟发行的格力地产股份有限公司 2018 年度第三期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定格力地产股份有限公司主体长期信用等级为 AA，格力地产股份有限公司 2018 年度第三期中期票据的信用等级为 AA，评级展望为稳定。
2018-04-17	联合资信	联合【2018】616 号	AA	稳定	联合资信评估有限公司通过对格力地产股份有限公司主体及其拟发行的格力地产股份有限公司 2018 年度第二期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定格力地产股份有限公司主体长期信用等级为 AA，格力地产股份有限公司 2018 年度第二期中期票据的信用等级为 AA。
2018-03-01	联合资信	联合【2018】097 号	AA	稳定	联合资信评估有限公司通过对格力地产股份有限公司主体及其拟发行的格力地产股份有限公司 2018 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定格力地产股份有限公司主体长期信用等级为 AA，格力地产股份有限公司 2018 年度第一期中期票据的信用等级为 AA。

2018-01-12	联合资信	联合【2018】 097 号	AA	稳定	联合资信评估有限公司通过对格力地产股份有限公司主体及其拟发行的格力地产股份有限公司 2018 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定格力地产股份有限公司主体长期信用等级为 AA，格力地产股份有限公司 2018 年度第一期中期票据的信用等级为 AA。
------------	------	-------------------	----	----	---

2、发行人近三年及一期公司债券评级结果差异说明

发行人近三年及一期公司债券评级结果公司债券主体评级结果无差异。

（四）跟踪评级安排

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

定期跟踪评级每年进行一次，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，评级机构将披露其原因，并说明跟踪评级结果的公布时间。

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

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

中证鹏元资信评估股份有限公司将及时在公司网站（www.cspengyuan.com）、证券交易所和中国证券业协会网站公布跟踪评级报告，且在证券交易所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月末，公司共获得银行等金融机构授信额度合计 2,540,091.00 万元，已使用额度 1,810,289.55 万元，尚未使用的授信余额为 729,801.45 万元，具体情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信额	未使用授信余额
1	交通银行	538,900.00	444,350.00	94,550.00
2	华兴银行	165,000.00	115,000.00	50,000.00
3	建设银行	106,000.00	94,044.03	11,955.97
4	光大租赁	80,000.00	80,000.00	-
5	农业银行	76,500.00	75,627.52	872.48
6	广州银行	110,000.00	110,000.00	-
7	中垠租赁	100,000.00	60,000.00	40,000.00
8	厦门国际银行	68,391.00	68,391.00	-
9	浦发银行	85,000.00	75,000.00	10,000.00
10	光大银行	60,000.00	59,000.00	1,000.00
11	兴业银行	105,000.00	52,030.00	52,970.00
12	中国银行	151,000.00	65,313.00	85,687.00
13	海南银行	50,000.00	50,000.00	-
14	东莞银行	100,000.00	50,000.00	50,000.00
15	前海兴邦	50,000.00	50,000.00	-
16	农发行	100,000.00	76,814.00	23,186.00
17	横琴金投	34,900.00	34,900.00	-
18	华润银行	58,000.00	34,800.00	23,200.00
19	华夏金租	30,000.00	30,000.00	-
20	交银租赁	75,000.00	36,700.00	38,300.00
21	国开行	24,900.00	24,900.00	-
22	中信银行	30,000.00	20,000.00	10,000.00
23	集友银行	20,000.00	20,000.00	-
24	广州农商银行	234,000.00	18,000.00	216,000.00
25	珠海农商行	20,000.00	20,000.00	-
26	宁波银行	10,000.00	10,000.00	-
27	华夏银行	10,000.00	10,000.00	-
28	远东国际	10,000.00	10,000.00	-

29	广发银行	10,000.00	5,000.00	5,000.00
30	民生银行	5,000.00	5,000.00	-
31	广东南粤银行	20,000.00	4,000.00	16,000.00
32	珠海横琴村镇银行	2,500.00	1,420.00	1,080.00
合计		2,540,091.00	1,810,289.55	729,801.45

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行债券 8 只，共 50.20 亿元，累计偿还债券 16.00 亿元。

2、截至募集说明书出具之日，发行存续债务融资工具共计 34.20 亿元。其中一般公司债券 20.00 亿元，私募公司债 14.20 亿元，明细如下：

发行人已发行尚未兑付的债券

单位：亿元、年

序号	债券名称	债券代码	债券类型	发行日期	期限	发行金额	债券余额
1	21 格地 02	188259.SH	一般公司债	2021/6/17	2	8.00	8.00
2	19 格地 01	151272.SH	私募公司债券	2019/3/14	3	4.00	4.00
3	18 格地 02	143195.SH	一般公司债	2018/7/25	5	6.00	6.00
4	18 格地 03	143226.SH	一般公司债	2018/7/25	5	6.00	6.00
5	18 格地 01	150385.SH	私募公司债券	2018/5/4	5	10.20	10.20
合计						34.20	34.20

3、截至本募集说明书出具之日，发行人不存在存续可续期债。

4、本期债券发行前，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	格力地产股份有限公司	公司债	证监会	2020 年 6 月 30 日	16.00	8.00	8.00
合计		-	-	-	16.00	8.00	8.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券由格力地产股份有限公司将其享有处分权的土地使用权为本期债券的偿付提供抵押担保。

一、本期债券抵押财产基本情况

用于本期债券抵押担保的资产为发行人控股子公司重庆两江新区格力地产有限公司和珠海保联供应链管理有限公司共拥有的 8 宗土地使用权，发行人将根据本期债券的实际发行规模，在下述地块中选择不低于本期债券本金及一年利息 1.5 倍的土地使用权作为本期债券的抵押资产。发行人用于抵押的资产评估情况如下：

序号	土地权证编号	权利人	土地位置	终止日期	土地用途	面积(m ²)	评估价值(万元)
1	108 房地证 2013 字第 02411 号	重庆两江新区格力地产有限公司	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P15-3/01 地块	2053/10/31	其他商服用地	30,383.00	18,813.15
2	108 房地证 2014 字第 14063 号	重庆两江新区格力地产有限公司	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P19-3/01	2053/12/31 、 2063/12/31	城镇住宅用地、商业用地	15,290.00	7,717.37
3	108 房地证 2014 字第 00906 号	重庆两江新区格力地产有限公司	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P16-3/01	2054/1/30	其他商服用地	16,171.00	3,096.10
4	108 房地证 2014 字第 00907 号	重庆两江新区格力地产有限公司	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P19-1/01	2054/1/30	其他商服用地	28,652.00	5,485.71
5	108 房地证 2014 字第 00908 号	重庆两江新区格力地产有限公司	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P21-1/03	2054/1/30	其他商服用地	19,259.00	8,841.04

6	渝（2016）两江 新区不动产权 第 000400408 号	重庆两江新区 格力地产有限 公司	两江新区鱼嘴组 团 P 标准分 区 P26-2/03 号宗 地	2056/3/31	商业用 地、商务 用地	23,147.00	15,400.46
7	粤（2021）珠海 市不动产权第 0013572 号	珠海保联供应 链管理有限公司	珠海市横琴、保 税区、洪湾片区 一体化发展改革 新拓展区磨刀门 水道东侧、挂艇 山南侧、环港西 路北侧地块 1	2070/10/25	仓储用地	29,959.39	4,230.27
8	粤（2021）珠海 市不动产权第 0013573 号	珠海保联供应 链管理有限公司	珠海市横琴、保 税区、洪湾片区 一体化发展改革 新拓展区磨刀门 水道东侧、挂艇 山南侧、环港西 路北侧地块 2	2070/10/25	仓储用地	13,052.70	1,843.04
合计							65,427.14

根据华亚正信资产评估有限公司出具的《重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司提供抵押资产涉及的 8 宗土地使用权价值项目资产评估报告》（华亚正信评报字[2022]第 A02-0006 号），以上用于本期债券补充抵押担保物的评估价值总计 65,427.14 万元，担保物金额为本期债券面值总额 4.00 亿元的 1.64 倍，按合理的票面利率估计，担保物金额大于本期债券面值总额和当年应付利息总额的 1.5 倍。

二、抵押合同

本期债券抵押合同的主要内容如下：

（一）抵押

为了担保所有被担保债务的按时和完全支付或清偿，以及发行人及时并妥善履行其主合同项下无论是按时到期、加速到期或其它情况的所有其他义务，抵押人作为抵押物的唯一合法所有人，在此以全体债券持有人为受益人在抵押物之上设立抵押。抵押人应当确保在办理抵押合同项下的抵押时，抵押物上无任何其他权利负担，包括但不限于抵押等，且应当确保抵押物仅为抵押合同目的进行抵

押。未经抵押权益代理人书面同意，抵押人不得对抵押物设立其他任何形式的担保。

抵押人以抵押物为主合同债务提供担保的方式为：最高额抵押担保。抵押人担保的债务总额为发行人在主合同项下应向全体债券持有人偿还或支付的本金、累计未付利息及抵押合同项下担保范围约定的任何其他款项，补充抵押物（若有）具体情况、金额将由抵押权益代理人、抵押人及发行人签署补充协议另行约定。

（二）抵押物

抵押合同项下抵押人设立抵押的抵押物为抵押人名下合法持有拟用于本期债券抵押的土地，评估价值为人民币 6.54 亿元。补充抵押物（若有）具体情况将由抵押权益代理人、抵押人及发行人签署补充协议另行约定。

（三）担保范围

抵押合同担保的被担保债务包括：

1、发行人在主合同项下应向全体债券持有人偿还或支付的所有本金、及累计利息（包括但不限于法定利息、约定利息、逾期利息、展期利息及罚息）、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、保全费、保全担保或者保险的费用、公证费用及执行费用）和其它应付款项（无论该项支付是在有关授信到期日应付或在其它情况下成为应付）；

2、发行人因主合同应向全体债券持有人支付的任何其他款项；

3、抵押权益代理人为全体债券持有人行使抵押合同项下抵押权益而发生的所有费用（包括但不限于为办理抵押登记所支出的费用、诉讼费用、律师费用、保全费、保全担保或者保险的费用、公证费用及执行费用等）；

4、抵押人在抵押合同项下应向全体债券持有人支付的违约金和任何其他款项。

（四）抵押登记

抵押人和发行人有义务于本期债券发行工作结束后的 30 个工作日内到抵押登记机关办理完成抵押物的抵押登记手续，以抵押权益代理人登记抵押权人，由

此产生的费用全部由抵押人和/或发行人承担。抵押人应在完成前述抵押登记之后立即将抵押物的土地他项权利证书及抵押登记文件的正本交抵押权益代理人持有并由抵押权益代理人保管。应登记机关要求，如果需要抵押权益代理人提供配合的，抵押人和发行人应当以书面方式向抵押权益代理人提出，抵押权益代理人应配合登记机关要求予以配合。

在抵押合同有效期内，抵押物所有权或其他权利发生经抵押权益代理人事先书面同意的转移或变更，或抵押物登记事项发生任何变化，抵押人应并应保证相关方于 30 个工作日内办理完成抵押变更登记，由此发生的费用全部由抵押人承担。变更登记后的相关证书及文件应立即交由抵押权益代理人保管。

根据抵押合同，抵押物所产生的孳息、抵押物上的新增从物、从权利、附属物、添附物、附合物、混合物等自然成为抵押合同项下的抵押物，如有关机构要求对该孳息、从物、从权利、附属物、添附物、附合物、混合物进行抵押物登记的，抵押合同各方应在孳息、从物、从权利、附属物产生或添附、附合、混合等事项发生后 30 个工作日内到有关登记机构办理完成抵押登记。

被担保债务全部清偿后，抵押权益代理人应及时将抵押登记证书及其他由其保管的文件正本交还抵押人，并提供必要的协助以办理抵押登记注销，由此发生的费用由抵押人承担。

（五）终止

只有在被担保债务及根据主合同规定应由发行人向全体债券持有人支付的任何及全部金额完全、不可撤销并且无条件的清偿之后，抵押人在抵押合同项下的义务才能终止。并且只有在此时，抵押权益代理人在抵押合同项下的权利才应当被终止。

（六）违约事件

1、以下情形构成抵押人在抵押合同项下的违约事件：

（1）抵押人未按抵押合同规定及时履行担保责任；

（2）抵押人在抵押合同中所做的陈述和保证不真实或违反其在抵押合同中所做的承诺；

（3）抵押人违反抵押合同中有关抵押人的任何其他义务或责任；

（4）抵押人或抵押物发生危及、损害或可能危及、损害全体债券持有人权益的其他事件；

（5）发生主合同项下的任何“违约事件”。

2、在发生违约事件时，抵押权益代理人有权采取以下一项或多项救济措施：

（1）宣布主合同项下的债务提前到期；

（2）因发行人和/或抵押人逾期履行抵押合同项下的约定，向发行人收取逾期违约金，逾期违约金的计算方法为：以抵押合同第 3.1 条及补充协议约定的抵押物评估价值基数，按照日万分之一的利息，按逾期日数计算；

（3）要求抵押人赔偿因其违约而给全体债券持有人和/或抵押权益代理人造成的损失（包括但不限于全体债券持有人在主合同项下遭受的损失）。

（4）按照抵押合同的规定采取措施实现抵押权。

（七）发行人义务

发行人承诺在本期债券发行前和存续期间切实履行如下义务：

1、发行人在债券发行前已核查并确认抵押人具有担保资格和担保物处分权，且募集说明书披露的抵押物情况、抵押合同等内容真实、准确、完整。

2、按照抵押合同相关约定，发行人在债券发行后 30 个工作日内，配合受托管理人办理完成相关抵押登记手续。

3、持续关注抵押财产的价值变化。如发现可能导致抵押财产灭失或价值减损的事件，发行人承诺于 2 个交易日内将相关事项告知并协助配合债券受托管理人与抵押人进行沟通协商，同时按规定和约定履行信息披露义务。

4、本期债券存续期间，发行人承诺督促抵押人不实施可能导致抵押财产灭失或价值减损的行为或转让抵押财产。如发现抵押人（拟）实施前述行为的，发

行人承诺将及时制止，并于 2 个交易日将相关事项告知本期债券受托管理人并履行信息披露义务，并积极协助、配合债券受托管理人与抵押人进行沟通协商。

5、如因发行人行为导致抵押财产灭失或价值减少的，发行人承诺 180 个工作日内恢复抵押财产的价值，或提供与灭失减少的价值相应的担保。

6、当发行人已经或预计无法按期偿付债券本息，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个工作日内，及时履行信息披露义务并告知受托管理人和抵押人，同时积极协助、配合受托管理人等通过处置质押财产等方式及时行使担保权利。

（八）债券持有人享有的权利

本期债券持有人享有如下权利：

1、债券存续期间，如抵押人未经债券持有人同意，转让抵押财产或实施可能导致抵押财产灭失或价值减损的行为的，持有人有权请求抵押人停止其行为。如因此导致抵押财产价值灭失或减少的，债券持有人有权请求抵押人恢复抵押财产的价值，或者提供与灭失减少的价值相应的担保。

2、担保的抵押财产登记于受托管理人名下。当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

3、发行人违反募集说明书抵押担保的承诺事项的，持有人有权要求发行人继续履行或协商变更履行方式的违约责任。

第八节 税项

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。本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、投资者所缴纳的税项

（一）增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，以下简称“《增值税通知》”），中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用 6% 税率，小规模纳税人适用 3% 征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

（二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据 1988 年 10 月 1 日起开始施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。中华人民共和国印花税暂行条例，投资者投资公司债券等不用缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

二、声明

上述税项说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

发行人承诺，在本期债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、信息披露管理制度

为规范公司信息披露行为，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，确保信息披露的真实、准确、完整、及时、公平，保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称《上市规则》）等法律法规及公司《章程》的规定，发行人制定了信息披露管理制度。

信息披露的基本原则是：

（一）确保信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（二）认真履行公司持续信息披露的责任，严格按照有关规定及时、公平地披露信息；

（三）坚持自愿性原则，在不涉及敏感财务信息、商业秘密的基础上，公司将主动、及时地披露对股东和其他利益相关者决策产生较大影响的信息，包括公司发展战略、经营理念、公司与利益相关者的关系等方面；

（四）公司不能确定有关信息是否必须披露时，应向上海证券交易所报告，经上海证券交易所审核后决定是否披露。

二、信息披露的内容

公司信息披露管理中的一般要求：

（一）公司在信息披露前，要按照上海证券交易所的要求将有关公告和相关备查文件资料收集齐全，提交上海证券交易所审核后再办理信息披露业务。

（二）信息披露出现错误、遗漏或疑义的，要按照上海证券交易所的要求作出说明并公告。

（三）公司要在定期报告中专项披露公司和股东履行的承诺事项。如未完成承诺的，公司董事会要及时详细披露具体情况。

（四）公司存在或正在筹划收购资产、出售资产、进行关联交易、发生重大事件情况时，要遵循分阶段披露的原则。在上述情况或事件尚未披露前，如果该信息难以保密，或者已经泄露，或者公司股票价格已明显发生异常波动时，公司须立即披露。

（五）公司拟披露的信息存在的不确定性、属于临时性商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，及时披露可能损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，可以向上海证券交易所提出暂缓披露申请，说明暂缓披露的理由和期限：

（六）公司拟披露的信息属于国家机密、商业机密或者上海证券交易所认可的其他情况，按照《上市规则》披露或履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律法规规定或损害公司利益的，可以向上海证券交易所申请豁免按《上市规则》披露或履行相关义务。

（七）公司按规定配备信息披露所必须的通讯设备和计算机等办公设备，由董事会秘书处负责使用和管理，并保证计算机可以连接国际互联网，保证对外咨询电话和传真联系通畅。

年度报告信息披露的工作内容：

（一）公司要在每个会计年度结束之日起四个月编制完成年度报告；

（二）公司要按照中国证监会规定的格式要求编制年度报告及年度报告摘要；

（三）公司要在年度报告经董事会批准后的两个交易日内向上海证券交易所报送年度报告，经上海证券交易所登记后，在公司指定的报纸上刊登年度报告摘要并在指定的网站上披露年度报告全文。

半年度报告信息披露的工作内容：

（一）公司要在每个会计年度的上半年结束之日起二个月编制完成半年度报告；

（二）公司要按照中国证监会规定的格式要求编制半年度报告及半年度报告摘要；

（三）半年度报送、公告和审核按照年度报告的有关规定执行。

季度报告信息披露的工作内容：

（一）公司要于每个会计年度前三个月、九个月结束后的一个月內编制季度报告；

（二）公司要按照中国证监会规定的格式要求编制季度报告；

（三）公司应在指定的报纸上披露季度报告正文，同时在指定的网站披露季度报告全文，季度报告的披露期限不得延长，第一季度报告的披露时间不得早于上一年度报告。

公司如发生如下交易，并且交易金额达到《上市规则》规定的标准时，应在两个交易日内向上海证券交易所报告并公告：

- （一）购买或出售资产；
- （二）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；
- （三）提供财务资助；
- （四）提供担保；
- （五）租入或租出资产；
- （六）委托或者受托管理资产和业务；
- （七）赠与或受赠资产；
- （八）债权、债务重组；
- （九）签订许可使用协议；
- （十）转让或者受让研究与开发项目；
- （十一）上海证券交易所认定的其他交易。

上述购买、出售的资产不含购买原材料、燃料和动力，以及出售产品、商品等与日常经营相关的资产购买或者出售行为，但资产置换中涉及到的此类资产购买或者出售，仍包括在内。

其他重大事件信息披露的工作内容：

（一）公司在会计年度结束时预计出现亏损的，应当在会计年度结束后的 30 个交易日内发布首次风险提示公告；

（二）公司出现下列使公司面临重大风险情形之一的，并达到《上市规则》的规定金额标准时，要自事实发生之日起两个交易日内向上海证券交易所报告并公告：

- 1.发生重大亏损或者遭受重大损失；
- 2.发生重大债务、重大债权到期未获清偿；
- 3.可能依法承担重大违约责任或大额赔偿责任；
- 4.计提大额资产减值准备；
- 5.公司决定解散或者被有权机关依法责令关闭；
- 6.公司预计出现股东权益为负值；
- 7.主要债务人出现资不抵债或进入破产程序，上市公司对相应债权未提取足额坏帐准备；
- 8.主要资产被查封、扣押、冻结或被抵押、质押；
- 9.主要或全部业务陷入停顿；
- 10.公司因涉嫌违法违规被有权机关调查或受到重大行政、刑事处罚；
- 11.公司法定代表人或者总裁、副总裁无法履行职责，董事、监事、高级管理人员因涉嫌违法违规被有权机关调查或采取强制措施，或者受到重大行政、刑事处罚；
- 12.上海证券交易所或公司认定的其他重大风险情况。

三、信息披露工作的管理

公司信息披露工作由董事会统一管理，信息披露管理制度的实施由董事会统一负责，董事长为信息披露工作的第一责任人，董事会全体成员对信息披露内容的真实、准确、完整、及时、公平性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外。

公司监事会全体成员对所提供披露的信息内容的真实、准确、完整、及时、公平性承担个别及连带责任，并负责监督本制度的执行，对工作中发现的重大缺陷及时督促公司董事会进行改正，并根据需要要求董事会对制度予以修订。董事会不予更正的，监事会可以向上海证券交易所报告。经上海证券交易所形式审核后，发布监事会公告。

公司董事会秘书处是负责公司信息披露事务的管理部门，具体办理公司信息披露事务、联系投资者、接待来访、回答咨询、联系股东，向投资者提供公司披露过的资料等日常信息披露管理事务。

公司财务、对外投资管理等部门对公司董事会秘书处的信息披露工作负有配合义务，保证所提供的信息披露内容的真实、准确、完整、及时、公平，并对信息未公开披露前履行保密义务。

四、信息披露的审批权限

（一）定期报告以及由出席会议董事（或监事）签名须披露的临时报告，由董事会秘书负责组织并完成信息披露工作；

（二）涉及《上市规则》中关于出售、收购资产，关联交易，重大事项，公司的合并、分立等方面的临时报告，由董事会秘书负责组织并报董事长（或其授权人），并予以披露；

（三）涉及《上市规则》中关于股票异常波动内容的临时报告，由董事会秘书负责组织并报送董事长（或其授权人），并予以披露；

（四）公司股票停牌、复牌申请书由董事会秘书报送董事长（或其授权人），并递交上海证券交易所实施。上述各项内容，根据《上市规则》和《公司章程》等需召开董事会审议的，应召开董事会并形成董事会决议后予以披露。

对能影响公司股票价格的信息，如生产经营情况、销售收入、利润等指标，在公司季度报告、半年度报告、年度报告未公开披露前，公司的任何部门与个人一律不得对外宣扬，根据规定需报相关部门的，应经董事会批准。

五、信息披露的责任划分

公司董事和董事会应及时将公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息通知董事会秘书，并及时予以披露。公司董事和董事会应勤勉尽责，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时、公平。公司董事会应对信息披露事务管理制度的年度实施情况进行自我评估，并在年度报告中将关于信息披露事务管理制度实施情况进行披露。

公司监事和监事会应及时将监事会的重大信息通知董事会秘书，并及时予以披露。公司监事和监事会应保证所披露信息内容的真实、准确、完整、及时、公平，并对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

公司高级管理人员应及时将公司经营管理中的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息以书面方式通知公司董事会秘书，并及时予以披露。公司高级管理人员应保证所披露信息内容的真实、准确、完整、及时、公平，并在信息未公开披露前承诺履行保密义务。

公司总部各部门以及各分公司、子公司（包括参股公司）的负责人应当督促本部门或公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保本部门或公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司董事会秘书处，保证所披露信息内容的真实、准确、完整、及时、公平，并在信息未公开披露前承诺履行保密义务。

董事会秘书负责组织实施信息披露事务管理制度，公司董事会秘书处具体承担公司信息披露工作。

公司根据国家财政主管部门的规定建立并执行财务管理和会计核算的内部控制及监督机制，公司董事会及管理层负责检查监督内部控制的建立和执行情况，保证相关控制规范的有效实施，并及时履行信息披露义务。

六、信息披露的媒体

公司指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》为刊登公司公告和其他需要披露信息的报刊；公司公开披露的信息在以上指定的报刊上进行公开，并在上海证券交易所指定的互联网网站（<http://www.sse.com.cn>）上同时披露。

在公司网站及其他媒体发布信息的时间不得先于指定媒体，不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

七、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况

八、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人及发行人合并报表范围主体的货币资金。

（二）发行人承诺在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日发行人母公司及其非上市子公司名下的货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日发行人合并报表范围主体名下的货币资金不低于每次应偿付金额的 80%。发行人承诺将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人承诺将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（四）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（五）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（六）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定按照本节“二、救济措施”采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反上述偿债保障措施承诺要求且未按照上述偿债保障措施承诺中第（四）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券_30%_以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，通过债券持有人会议形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（一）配合持有人调研发行人。

三、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日期为 2023 年至 2024 年每年的 3 月 24 日，如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日；本期债券品种二的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 24 日，如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，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。

2、本期债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在上海证券交易所网站或证券业协会认可的其他方式发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日期为 2024 年 3 月 24 日，如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息；本期债券品种二的兑付日期为 2025 年 3 月 24 日，如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。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。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在上海证券交易所网站或证券业协会认可的其他方式发布的付息公告中加以说明。

（三）偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营收入。公司近三年一期的合并财务报表营业收入分别为 30.78 亿元、41.93 亿元、63.89 亿元和 61.69 亿元，利润总额分别为 6.76 亿元、7.08 亿元、7.20 亿元和 8.27 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 5.13 亿元、5.26 亿元、5.59 亿元和 6.41 亿元，经营活动产生的现金流入分别为 30.21 亿元、52.93 亿元、75.28 亿元和 71.41 亿元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

（四）偿债应急保障方案

1、流动资产变现

发行人资产流动性良好。截至 2021 年 9 月末，发行人流动资产总额为 2,615,656.34 万元，主要为货币资金和存货，存货账面金额为 2,384,246.48 万元，占流动资产比例为 91.15%。必要时可以通过存货的变现来补充偿债资金。

2、外部融资渠道通畅

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

四、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列偿债保障工作机制，包括设立专门的偿付工作小组、制定债券持有人

会议规则、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券按时还本付息的保障体系。

（一）募集资金专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将严格按照募集说明书的约定和财务管理制度的要求使用本期债券募集资金。在每年的资金安排中落实本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。发行人将专门成立偿付工作小组，偿付工作小组组成人员由公司主要负责人、财务负责人等高级管理人员及财务部门人员组成，负责本期债券本金和利息的偿付及与之相关的工作。

（三）制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求共同制定了本次债券《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议规则行使权利的范围、程序，债券持有人会议召开的情形，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券本息按约定偿付做出了合理的制度安排。

（四）充分发挥债券受托管理人作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本次债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据债券受托管理协议采取必要的措施。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。发行人将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人会议。

发行人将在本期债券存续期内在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露，公司将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

（六）设立专项账户和资金监管协议

为保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人、债券受托管理人与监管银行将签署账户与资金监管协议，发行人在账户监管人处开立资金专户，委托账户监管人对上述账户进行监管。

（七）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（八）其他偿债保障措施

发行人承诺在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本期债券的本息时，根据中国有关法律法规及监管部门的要求采取相关偿债保障措施，包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

4、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离；

相关偿债保障措施已经发行人董事会及股东大会批准。

（九）抵押担保的保障

若发行人未能满足抵押担保承诺事项时，抵押权益代理人有权采取以下一项或多项救济措施：

1、宣布抵押合同项下的债务提前到期；

2、因发行人和/或抵押人逾期履行土地抵押合同项下的约定，向发行人收取逾期违约金，逾期违约金的计算方法为：以抵押合同及补充协议约定的抵押物评估价值基数，按照日万分之一的利息，按逾期日数计算；

3、要求抵押人赔偿因其违约而给全体债券持有人和/或抵押权益代理人造成的损失（包括但不限于全体债券持有人在主合同项下遭受的损失）。

4、按照抵押合同的规定采取措施实现抵押权。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的（如有）。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的（如有）。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成受托管理协议所指定违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本次债券构成受托管理协议所指定违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

三、争议解决方式

（一）发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼的方式解决争议。

（二）如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议规则

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则总则及权限范围

（一）总则

1、格力地产股份有限公司拟发行壹拾陆亿元（¥1,600,000,000.00）的公司债券并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2020]1313号），截至本规则签署日，本次批文已完成 8.00 亿元公司债券额度的发行，本规则仅针对本次批文项下剩余债券额度，本期债券为批文项下剩余债券额度项下任意一期债券。为规范本期债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规

章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

2、债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

3、债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

4、债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的行为后果由全体持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与债券受托管理协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律法规另有规定或者募集说明书、债券受托管理协议、债券持有人会议决议或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

5、债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关费用（包括信息披露费用、与债券持有人会议相关的合理费用、持有人会议律师见证费用等）由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

7、根据《募集说明书》的约定，本期债券的违约事件包括：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的（如有）。

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的（如有）。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

8、债券违约时发行人的违约责任。

（1）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1) 继续履行。本期债券构成其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2) 协商变更履行方式。本期债券构成其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

(2) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

(3) 本期债券发生违约及风险时，发行人应配合中介机构开展持有人会议召集召开等违约及风险处置工作。

(二) 债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照债券持有人会议规则约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除债券持有人会议规则约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

(1) 拟变更债券募集说明书的重要约定：

1) 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

2) 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

3) 变更债券投资者保护措施及其执行安排；

4) 变更募集说明书约定的募集资金用途或根据募集说明书约定变更募集资金使用计划需要召开持有人会议的；

5) 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

(4) 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

1) 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

2) 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

3) 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并等可能导致发行人偿债能力发生重大不利变化的；

4) 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

5) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

6) 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

7) 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

8) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（5）发行人提出重大债务重组方案的；

（6）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、债券持有人会议规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的召集

（一）债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现债券持有人会议规则约定情形之一且具有符合债券持有人会议规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

（二）发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合债券持有人会议规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

（三）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议

通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

四、议案的提出与修改

（一）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

（二）召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

（三）受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要债券持有人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

（四）债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增

信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

1、特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

2、授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

（五）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合债券持有人会议规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照债券持有人会议规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

（六）提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

五、会议的通知、变更及取消

（一）召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式

召开的会议)召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

（二）根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

（三）召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

（四）债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

（五）召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

（六）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合债券持有人会议规则的约定。

（七）债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或债券持有人会议规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足债券持有人会议规则约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

（八）因出席人数未达到债券持有人会议规则约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- 1、前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- 2、本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- 3、本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- 4、本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

六、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，债券持有人会议规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3、本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据债券持有人会议规则的约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4、拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

5、资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6、债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有

人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

（1）.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

（2）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

（3）享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

（4）享有表决权的持有人依据债券持有人会议规则约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

（1）发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

（2）本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

（3）债券清偿义务承继方；

（4）其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、

就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生债券持有人会议规则的约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

1、债券持有人会议对下列属于债券持有人会议规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

（2）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（3）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（4）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

（5）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

（6）拟修改债券募集说明书、债券持有人会议规则相关约定以直接或间接实现本款第（1）至（5）项目的；

（7）拟修改债券持有人会议规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

2、除债券持有人会议规则约定的重大事项外，债券持有人会议对债券持有人会议规则约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意方可生效。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照债券持有人会议规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

七、债券持有人会议的会后事项与决议落实

（一）债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

1、债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

2、出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

3、会议议程；

4、债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

5、表决程序（如为分批次表决）；

6、每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

（二）召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

1、债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

2、出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

3、各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

4、其他需要公告的重要事项。

（三）按照债券持有人会议规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

（四）债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照债券持有人会议规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时

间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

八、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

1、因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的债券持有人产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二）简化程序

1、发生债券持有人会议规则约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，债券持有人会议规则另有约定的从其约定：

（1）发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

（2）发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

（3）债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

（4）债券募集说明书、债券持有人会议规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

（5）受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的二分之一以上（如为持有人会议规则约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为持有人会议规则约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

（6）全部未偿还债券份额的持有人数量□（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

2、发生“（二）简化程序中第（1）-（3）”项情形的情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照债券持有人会议规则的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3、发生债券持有人会议规则中“（二）简化程序中第（4）-（6）”项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照债券持有人会议规则第四章、第五章的约定执行。

九、附则

（一）债券持有人会议规则自本期债券发行完毕之日起生效。

（二）依据债券持有人会议规则约定程序对债券持有人会议规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与债券持有人会议规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

（三）债券持有人会议规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以债券持有人会议规则的约定为准。

（四）对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

（五）债券持有人会议规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券视作同意发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人基本情况

名称：海通证券股份有限公司

法定代表人：周杰

注册地址：上海市广东路 689 号

传真：010-88027190

二、债券受托管理人的聘任情况及利害关系

发行人根据《债券受托管理协议》的规定聘任海通证券作为本次债券全体债券持有人的债券受托管理人，海通证券接受该聘任。海通证券拥有并承担本次债券条款和《债券受托管理协议》赋予其的作为债券受托管理人的权利和义务。在本次债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的最大利益及合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，海通证券在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

本次债券发行时，主承销商和受托管理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和受托管理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和受托管理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和受托管理人公正履行相应的职责。

截至 2021 年 9 月末，海通证券股份有限公司本部持有发行人股票“格力地产（600185.SH）” 11,772,700 股。

三、债券受托管理协议主要条款

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，以及《募集说明书》、受托管理协议和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据受托管理协议及债券持有人会议规则的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与受托管理协议、募集说明书、债券持有人会议规则的约定和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、受托管理协议、债券持有人会议规则或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、在本次债券存续期限内，受托管理人将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照受托管理协议的约定以及债券持有人会议的授权，处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

4、债券存续期间，受托管理人应当按照规定和约定履行下列受托管理职责，维护债券持有人的利益，发行人应当予以支持和配合：

（1）按照受托管理协议约定的方式和频率关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、增信措施（如有）及偿债保障措施的实施情况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；

（2）监督发行人债券募集资金的使用情况；

（3）定期对发行人的偿债能力和增信措施（如有）的有效性进行调查和关注，并每年向市场公告一次受托管理事务报告；

（4）督导发行人履行信息披露义务；

（5）预计发行人不能偿还债务时，要求发行人追加担保，并可以根据债券持有人会议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施；

（6）勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

（7）发行人为债券设定担保的，受托管理人应在债券发行前或债券募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管；

（8）发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件的，可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼/仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

5、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视为同意受托管理协议项下的相关约定，并受受托管理协议之约束。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益。

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转，并接受受托管理人对上述资金的接收、存储、划转情况进行监督。

发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本次债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按季度将资金使用计划书面告知受托管理人。

本次债券募集资金使用计划调整的内部决策权限、决策程序和风险控制措施如下：

如发行人调整用于偿还债务的具体金额（如新增补充流动资金用途），应经发行人董事会同意后，召开债券持有人会议进行审议，并及时进行信息披露。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

- （5）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- （12）发行人转移债券清偿义务；
- （13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- （20）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （22）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

- （23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （24）发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- （25）发行人拟修改债券持有人会议规则；
- （26）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （27）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

5、发行人及其董事、监事、高级管理人员应当配合受托管理人履行受托管理职责，发行人应当促使其控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

7、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并由发行人向债券投资者披露相关安排。

8、发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

9、预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。约定的偿债保障措施为：

为了有效地维护债券持有人利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列偿债保障工作机制，包括设立专门的偿付工作小组、制定债券持有人会议规则、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券按时还本付息的保障体系。

发行人承诺在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本次债券的本息时，根据中国有关法律法规及监管部门的要求采取相关偿债保障措施，包括但不限于：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

为进一步保障本期债券投资者权益，发行人拟以评估价值不低于本期债券累计待偿本金及一年利息 1.5 倍的土地使用权设定第一优先顺位的抵押，为本期债券本息偿还提供第一优先顺位的抵押担保。本次发行的公司债券存续期间，发行人将在约定的每个付息日期 30 个工作日前聘请资产评估机构对抵押物进行跟踪评估、出具相应的资产评估报告，并提交给债券受托管理人。若抵押物价值发生减少，并且本次公司债券的所有抵押物的合计评估值或市值下降到低于本期债券累计待偿本金及一年利息的 1.5 倍时，经债券受托管理人书面要求，发行人将在

180 个工作日内追加提供适当及有效的土地使用权、房屋建筑物或其他资产以补足抵押物的价值，并且签订相应的《资产抵押协议》及完成相应的抵押登记手续。追加后的抵押物和其他资产评估总值应不低于本期债券累计待偿本金及一年利息的 1.5 倍。

发行人应承担因追加担保和履行上述后续偿债措施而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

10、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应依据受托管理协议的相关规定召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取后续偿债措施，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

11、发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、相关规则和《募集说明书》的约定，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

12、发行人成立金融机构债权人委员会，如受托管理人接受全部或部分债券持有人的委托参加的，发行人应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

13、发行人应当对受托管理人履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。

14、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行受托管理协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

15、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本次债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，发行人应当及时书面告知受托管理人。

16、发行人应当根据受托管理协议第六条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。

17、发行人应当履行受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（三）发行人承诺

1、抵押担保承诺

为进一步保障本期债券投资者权益，发行人拟以评估价值不低于本期债券累计待偿本金及一年利息 1.5 倍的土地使用权设定第一优先顺位的抵押，为本期债券本息偿还提供第一优先顺位的抵押担保。本次发行的公司债券存续期间，发行人将在约定的每个付息日期 30 个工作日内聘请资产评估机构对抵押物进行跟踪评估、出具相应的资产评估报告，并提交给债券受托管理人。若抵押物价值发生减少，并且本次公司债券的所有抵押物的合计评估值或市值下降到低于本期债券累计待偿本金及一年利息的 1.5 倍时，经债券受托管理人书面要求，发行人将在 180 个工作日内追加提供适当及有效的土地使用权、房屋建筑物或其他资产以补足抵押物的价值，并且签订相应的《资产抵押协议》及完成相应的抵押登记手续。追加后的抵押物和其他资产评估总值应不低于本期债券累计待偿本金及一年利息的 1.5 倍。

在抵押权存续期间内，抵押人不得擅自转让、赠与或以其他任何方式处分受托管理协议项下的抵押标的，或在抵押标的上设立任何其他权利负担。

在抵押权存续期间内，抵押人拟进行承包、租赁、兼并、合并、分立、合资、联营、股份制改造等经营方式变更导致抵押标的产权变动时，应提前 60 天书面通知抵押权益代理人并征得抵押权人同意，受托管理协议项下的义务由变更后的机构承担。

在抵押权存续期间内，如果存在变动有可能导致抵押标的价值减少，抵押权人可以要求抵押人以更多的包括提供担保在内的方式增信，如果抵押人不能提供，不得进行有关的经营方式或产权变动。

在抵押权存续期间内，抵押权人有权在抵押期间内对抵押资产进行动态监督，跟踪抵押资产的价值变动情况。抵押人应每年聘请具有合法资质的且抵押权人认可的评估机构对抵押资产进行跟踪评估并出具评估报告，年度评估报告的基准日期应为评估基准日为每年 12 月 31 日，年度评估报告的出具时间应不迟于每年 4 月 30 日，评估费用由抵押人承担。

发行人承诺在本期债券发行前和存续期间切实履行如下义务：

（1）发行人在债券发行前已核查并确认抵押人具有担保资格和担保物处分权，且募集说明书披露的抵押物情况、抵押合同等内容真实、准确、完整。

（2）按照抵押合同相关约定，发行人在债券发行后 30 个工作日内配合受托管理人办理相关抵押登记手续。

（3）持续关注抵押财产的价值变化。如发现可能导致抵押财产灭失或价值减损的事件，发行人承诺于__2__个交易日内将相关事项告知并协助配合债券受托管理人与抵押人进行沟通协商，同时按规定和约定履行信息披露义务。

（4）本期债券存续期间，发行人承诺督促抵押人不实施可能导致抵押财产灭失或价值减损的行为或转让抵押财产。如发现抵押人（拟）实施前述行为的，发行人承诺将及时制止，并于__2__个交易日将相关事项告知本期债券受托管理人并履行信息披露义务，并积极协助、配合债券受托管理人与抵押人进行沟通协商。

（5）如因发行人行为导致抵押财产灭失或价值减少的，发行人承诺_180_个工作日内恢复抵押财产的价值，或提供与灭失减少的价值相应的担保。

（6）当发行人已经或预计无法按期偿付债券本息，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起__2__个交易日内，及时履行信息披露义务并告知受托管理人和抵押人，同时积极协助、配合受托管理人等通过处置质押财产等方式及时行使担保权利。

2、若发行人未能满足上述事项时，抵押权益代理人有权采取以下一项或多项救济措施：

（1）宣布抵押合同项下的债务提前到期；

（2）因发行人和/或抵押人逾期履行土地抵押合同项下的约定，向发行人收取逾期违约金，逾期违约金的计算方法为：以抵押合同及补充协议约定的抵押物评估价值基数，按照日万分之一的利息，按逾期日数计算；

（3）要求抵押人赔偿因其违约而给全体债券持有人和/或抵押权益代理人造成的损失（包括但不限于全体债券持有人在主合同项下遭受的损失）。

（4）按照抵押合同的规定采取措施实现抵押权。

基于募集说明书约定的抵押担保措施，本期债券持有人享有如下权利：

（1）债券存续期间，如抵押人未经债券持有人同意，转让抵押财产或实施可能导致抵押财产灭失或价值减损的行为的，持有人有权请求抵押人停止其行为。如因此导致抵押财产价值灭失或减少的，债券持有人有权请求抵押人恢复抵押财产的价值，或者提供与灭失减少的价值相应的担保。

（2）担保的抵押财产登记于受托管理人名下。当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

（3）发行人违反募集说明书中抵押担保的承诺事项的，持有人有权要求发行人承担募集说明书约定的继续履行和协商变更履行方式的违约责任。

3、偿债保障措施承诺

（1）发行人作为发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人及发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日发行人母公司及其非上市子公司名下的货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日发行人合并报表范围主体名下的货币资金不低于每次应偿付金额的 80%。发行人承诺将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（2）为便于受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（3）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前__1__个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前__5__个交易日归集偿债资金的 50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 4.3.3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照第 4.4 条约定采取负面事项救济措施。

4、如发行人违反上述偿债保障措施承诺要求且未能在第 4.3.3 条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券__30%__以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，通过债券持有人会议形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：配合持有人调研发行人。

5、关于募集资金的承诺

发行人承诺，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于房地产开发业务，不用于购置土地。

发行人违反上述承诺的，将及时采取措施在__5__日内恢复承诺相关要求。否则，持有人有权要求发行人承担募集说明书约定的继续履行或协商变更履行方式的违约责任。

6、发行人应当根据本次债券募集说明书中约定的发行人承诺条款（包括但不限于本条所列承诺事项），切实履行发行人有关义务。如发行人违反发行人承诺条款，应当在 2 个交易日内告知受托管理人，同时根据募集说明书的约定采取相关救济措施并及时披露救济措施的落实进展。

（四）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每季度一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年一次调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）每年一次对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）每年一次约见发行人或者增信机构进行谈话；

（6）每年一次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年一次查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年一次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每个计息年度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少在本次债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排及发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况、督促发行人按时履约。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过中国证监会或上海证券交易所指定的媒体，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

6、出现受托管理协议第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并按照有关要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照受托管理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关

采取财产保全措施。相关费用的承担及财产保全担保的提供按照受托管理协议第六条的规定执行。

受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，在采取上述措施的同时告知债券交易场所和证券登记结算机构。

10、本次债券出现偿付风险及发生违约事件后，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见。

11、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

受托管理人有权聘请律师等专业人士协助受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，根据债券持有人的授权行使权利或采取行动而发生的诉讼或仲裁费、律师费等费用之承担按照受托管理协议第六条的规定执行。受托管理人根据债券持有人的授权代表持有人参与诉讼、仲裁、破产等法律程序的，法律后果由相关的持有人承担。

12、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还本次债券的，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人不能偿还本次债券的，受托管理人在采取上述风险处置措施时，应当于每个季度结束后及时向债券投资者披露违约处置进展。

14、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

15、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

17、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

18、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不对此承担责任。

19、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

20、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（五）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）发生受托管理协议第 3.4 条所列情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会、有关证券交易所或协会的规定或要求进行修订、调整。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金的；
- （4）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（5）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券的；

（6）出现第 3.4 条第（一）项至第（二十三）项等情形的；

（7）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

4、为受托管理人出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（六）利益冲突的风险防范机制

1、利益冲突情形

受托管理人参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在受托管理协议项下的职责产生利益冲突。本次债券发行时，受托管理人已开展、拟开展或可能开展的业务活动包括：

（1）受托管理人通过本人或代理人在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪），因此受托管理人在受托管理协议项下的职责与其它业务协议下的职责可能会产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方：1）向任何其他客户提供服务；2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或 3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人（“第三方”）的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事的受托管理人及其雇员使用发行人的保密信息或本次债券相关的保密信息来为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事，可能会产生利益冲突。

（3）受托管理人同时担任了本次债券的主承销商。

各方在此一致同意，对于在募集说明书等信息披露文件和受托管理协议中已披露的上述业务情形，豁免该等情形所可能产生的利益冲突对受托管理人产生的全部法律责任。

对于本次债券发行前已经存在或在本次债券存续期间可能发生的受托管理人上述业务情形，各方在此一致同意，在不影响受托管理人正常业务开展的情形下，受托管理人有权根据其业务经验判断此等业务是否与债券持有人利益存在利益冲突，以及利益冲突是否会对债券持有人利益造成重大不利影响。在受托管理人本着善意原则判断不构成重大不利影响的情况下，受托管理人有权自主决定以不违反法律、法规和规则要求的方式进行披露。

受托管理人担任本次债券受托管理人不得影响受托管理人（包含其关联方）在正常业务经营过程中与发行人（包含其控股股东、实际控制人及其他关联方）、保证人等信用增进机构（包含其控股股东、实际控制人及其他关联方）或各个债券持有人（包含其控股股东、实际控制人及其他关联方）之间的业务往来。受托管理人或其关联方在任何时候均可不受利益冲突之影响开展以下业务：1）依法向任何客户提供服务；2）代表自身或任何客户开展与发行人、保证人等信用增进机构或债券持有人有关的交易；3）为与发行人、保证人等信用增进机构或债券持有人利益相对的第三方行事。

受托管理人从事上述正常业务经营活动，不构成对发行人和/或债券持有人任何权益的损害。发行人和债券持有人均不得以利益冲突为由限制受托管理人正常业务的开展，或要求受托管理人承担责任。

2、相关风险防范

受托管理人已根据监管要求建立适当的内部信息隔离和防火墙制度：1）受托管理人在受托管理协议项下的受托管理业务与其它存在利益冲突的业务之间在人员配备方面保持适当独立性；2）受托管理人因承担受托管理协议职责而获知的非公开信息不会披露给与受托管理协议无关的任何其他人；3）相关非公开

信息不被受托管理人用于受托管理协议之外的其他目的；4）防止与受托管理协议有关的敏感信息不适当流动。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人或受托管理人任何一方如违反受托管理协议下的利益冲突防范机制，违约一方应承担受托管理协议下相应的违约责任。

（七）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行受托管理协议约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议批准并且发行人与新受托管理人签署相关协议之日起，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及受托管理协议项下的权利和义务，受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）发行人签署和履行受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、受托管理人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行受托管理协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（九）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致受托管理协议的目标无法实现，则受托管理协议提前终止。

（十）违约责任

1、受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、受托管理协议的约定追究违约方的违约责任。

2、发行人和受托管理人之间的违约责任。若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反受托管理协议的任何行为（包括不作为）导致受托管理人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。发行人在本款下的义务在发行人发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若受托管理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反受托管理协议的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），受托管理人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。受托管理人在本款下的义务在受托管理人发生主体变更的情形后由受托管理人权利义务的承继人承担。

3、以下事件构成发行人在受托管理协议及本次债券中各期债券项下的违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的（如有）。

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的（如有）。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

4、债券违约时发行人的违约责任。

（1）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1）继续履行。本次债券构成上述违约事项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2）协商变更履行方式。本次债券构成上述违约事项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（2）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

5、发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

（十一）法律适用和争议解决

1、受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2、受托管理协议项下所产生的或与受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方约定通过向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼的方式解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项下的其他义务。

（十二）协议的生效、变更及终止

1、受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。受托管理协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为受托管理协议之不可分割的组成部分，与受托管理协议具有同等效力。

3、受托管理协议的终止。发生如下情形时，受托管理协议终止：

（1）本次债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人或该等义务已被债券持有人豁免；

（2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据受托管理协议应承担的各项权利义务；

（3）发行人发生解散事由、经依法清算后注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据受托管理协议应承担的各项权利义务；

（4）经债券持有人会议审议通过，发行人与受托管理人签订新的债券受托管理协议以替代受托管理协议；

（5）经债券持有人会议审议通过，发行人聘请新的受托管理人并与新受托管理人签订新的债券受托管理协议；

（6）本次债券发行未能完成；

（7）发生相关法律法规规定受托管理协议终止的其他情形。

第十四节 本次债券发行的有关机构及利害关系

一、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：格力地产股份有限公司

住所：广东省珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公

法定代表人：鲁君四

联系人：林梦菲

联系地址：广东省珠海市石花西路 213 号

联系电话：0756-8803112

传真：0756-8307281

（二）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

办公地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系人：陈辞、郑非、林泽斌、王家滢、刘燕、董尧奇

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

（三）律师事务所：北京市君泽君律师事务所

住所：北京市西城区金融大街 9 号金融街中心南楼 6 层

负责人：李云波

经办律师：邱小飞、赵瑜

联系地址：北京市西城区金融大街 9 号金融街中心南楼 6 层

联系电话：010-66523322

传真：010-66523399

（四）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

事务所负责人：李惠琦

经办注册会计师：邵桂荣、王莹

联系地址：中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

联系电话：010-85665588

传真：010-85665120

（五）评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

经办人员：刘洁筠、陈思敏

办公地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：0755-82871701

邮编：518000

（六）资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司

住所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼-4 至 45 层 101 内 14 层 2170B 室

法定代表人：姜波

经办人员：唐汉林、张野

办公地址：珠海市香洲区兴业路 215 号

联系电话：0756-2611072

邮编：519001

（七）债券转让交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68800006

（八）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

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68606440

传真：021-58754185

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 9 月末，本次债券主承销商海通证券股份有限公司本部持有发行人股票“格力地产（600185.SH）”11,772,700 股，除此之外，发行人与所聘请的与本次债券发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

本次发行的主承销商和受托管理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本次债券发行时，主承销商和受托管理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销

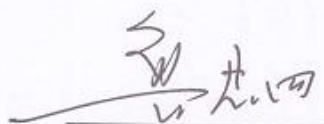
商和受托管理人将结合业务实际开展情况,判断是否与履行主承销商和受托管理职责存在利益冲突,并采取相应措施防范利益冲突,确保其他业务开展不影响主承销商和受托管理人公正履行相应的职责。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》及其他
现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：


鲁君四



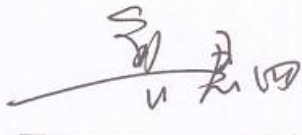
格力地产股份有限公司

2022年3月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



鲁君四



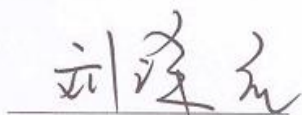
格力地产股份有限公司

2022年 3 月 21 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



刘泽红



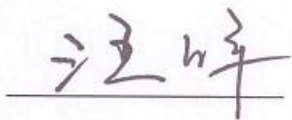
格力地产股份有限公司

2022 年 3 月 21 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



汪晖



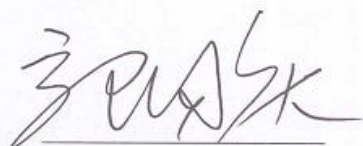
格力地产股份有限公司

2022 年 3 月 21 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



郭国庆



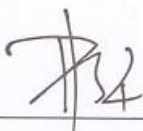
格力地产股份有限公司

2022年 3 月 21 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：


林强



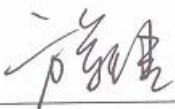
格力地产股份有限公司

2022年3月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



方军雄



格力地产股份有限公司

2022年 3 月 21 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：

赵杨

赵杨



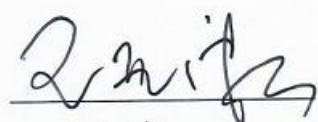
格力地产股份有限公司

2022 年 3 月 21 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



王亚康



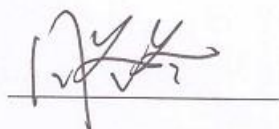
格力地产股份有限公司

2022年3月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：


周琴琴



格力地产股份有限公司

2022 年 3 月 21 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体监事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签字：

丁艳

丁艳



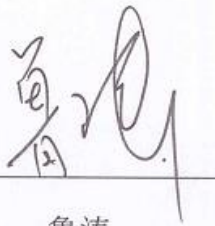
格力地产股份有限公司

2022年3月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体监事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签字：



鲁涛



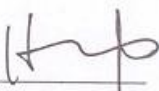
格力地产股份有限公司

2022年3月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体监事郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签字：


滕翀



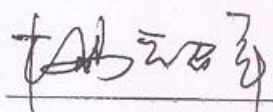
格力地产股份有限公司

2022 年 3 月 21 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体除董事、监事以外的其他高级管理人员郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

除董事、监事以外的其他高级管理人员签字：


杨立群



格力地产股份有限公司

2022年3月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体除董事、监事以外的其他高级管理人员郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

除董事、监事以外的其他高级管理人员签字：



苏锡雄



格力地产股份有限公司

2022年3月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体除董事、监事以外的其他高级管理人员郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

除董事、监事以外的其他高级管理人员签字：



邹超



格力地产股份有限公司

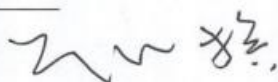
2022 年 3 月 21 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

除董事、监事以外的其他高级管理人员签名：

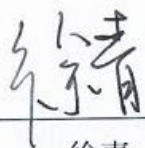
邵红旗



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员郑重承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

除董事、监事以外的其他高级管理人员签字：


徐青



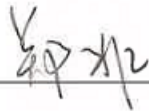
格力地产股份有限公司

2022年3月21日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：_____



郑非

法定代表人签名：_____



周杰



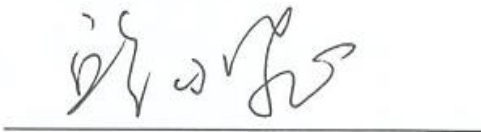
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：李云波



经办律师：邱小飞



赵 瑜



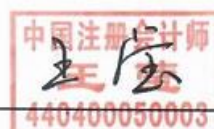
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读格力地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告[报告号：致同审字(2020)第442ZA1734号、致同审字(2020)第442ZA2082号、致同审字（2021）第442A014873号]不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办会计师签名：



邵桂荣



王莹



王远



罗洪福

会计师事务所负责人签名：

李惠琦

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

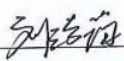
2022年 3 月 21日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员签名：


刘洁筠


陈思敏

评级机构负责人签名：


张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司

2022年3月21日



资产评估机构声明

本机构及签字的资产评估人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资产评估人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估人员签名：

唐汉林
【】

张少丁
【】

资产评估机构负责人签名：

王敏
【】

北京华亚正信资产评估有限公司

2022年3月21日



第十六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 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) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- (八) 抵押合同；
- (九) 资产评估报告；

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅本期债券募集说明书。

二、备查文件查阅地点、联系人及电话

在本期债券发行期内，投资者可以到本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

投资者可在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：格力地产股份有限公司

联系人：林梦菲

联系地址：广东省珠海市石花西路 213 号

联系电话：0756-8803112

传真：0756-8307281

主承销商：海通证券股份有限公司

联系人：郑非

联系地址：上海市广东路 689 号

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。