

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年第一期中期票据募集说明书

发行人：	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
注册金额：	人民币 20 亿元
本期基础发行金额：	人民币 0 亿元
本期发行金额上限	人民币 12 亿元
发行期限：	3 年期
担保情况：	本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供 全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
主承销商	中信证券股份有限公司
联席主承销商	恒丰银行股份有限公司和中国工商银行股份有限公司
存续期管理机构	恒丰银行股份有限公司

发行人：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司



主承销商及簿记管理人：中信证券股份有限公司



联席主承销商、存续期管理机构：

恒丰银行股份有限公司

联席主承销商：

中国工商银行股份有限公司



二〇二三年一月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本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投资风险。

董事会已批准本募集说明书，董事会承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括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、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

声明与承诺	2
重要提示	7
一、发行人主体提示	7
二、发行条款提示	8
三、投资人保护机制相关提示	8
第一章 释义	11
一、常用词语释义	11
二、专用词语释义	12
第二章 风险提示及说明	13
一、中期票据的投资风险	13
二、与本期中期票据发行人相关的投资风险	14
三、特有风险	26
第三章 发行条款	27
一、本次中期票据主要发行条款	27
二、发行安排	28
第四章 募集资金运用	31
一、募集资金用途	31
二、发行人承诺	39
三、本次中期票据偿债计划安排	40
四、公司偿债措施	40
第五章 企业基本情况	42
一、公司基本情况	42
二、公司历史沿革及重大资产重组情况	42
三、公司控股股东和实际控制人情况	62
四、公司与控股股东之间的独立情况	66
五、发行人主要子公司情况及其主要经营情况	67
六、公司内部机构设置情况	74
七、发行人董事、监事、高级管理人员及员工基本情况	81
八、发行人业务情况	84
九、在建项目、拟建项目和土地储备	123
十、发行人未来发展战略	135
十一、发行人行业地位和竞争优势	136

第六章 发行人主要财务状况	147
一、近三年及一期的会计报表	147
二、公司财务状况分析	159
三、发行人有息债务情况	195
四、关联交易情况	199
五、或有事项	208
六、受限资产情况	209
七、衍生产品情况	209
八、重大投资理财产品信息	209
九、海外投资	209
十、直接债务融资计划	209
十一、其他重要事项	210
第七章 企业资信状况	211
一、发行人信用评级情况	211
二、发行人资信情况	211
第八章 债务融资工具信用增进	213
一、担保人基本情况	213
二、业务开展情况	216
三、风险管理体系	219
四、担保人财务情况	221
五、内部管理制度	226
六、信息披露安排	227
七、行业政策及执行情况	228
八、信用增进函的主要内容	229
九、担保人相关指标情况说明	230
第九章 税项	232
一、增值税	232
二、所得税	232
三、印花税	232
第十章 信息披露工作安排	234
一、信息披露机制	234
二、本次发行相关文件	234
三、定期财务报告披露安排	235
四、中期票据存续期内重大事项披露安排	235

第十一章 持有人会议机制	238
一、持有人会议的目的与效力	238
二、持有人会议的召开情形	238
三、持有人会议的召集	240
四、持有人会议参会机构	242
五、持有人会议的表决和决议	243
六、其他	245
第十二章 违约、风险情形及处置	246
一、违约事件	246
二、违约责任	247
三、偿付风险	247
四、发行人义务	247
五、发行人应急预案	247
六、风险及违约处置基本原则	247
七、处置措施	248
八、不可抗力	248
九、争议解决机制	249
十、弃权	249
第十三章 发行有关机构	250
一、发行人	250
二、担保人	250
三、牵头主承销商、簿记管理人	250
四、联席主承销商、存续期管理机构	250
五、联席主承销商	250
六、律师事务所	251
七、会计师事务所	251
八、登记、托管、结算机构	251
九、集中簿记建档系统技术支持机构	251
第十四章 备查文件	252
一、备查文件	252
二、查询地址	252
第十五章 附录	255

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、宏观经济、行业周期的风险、房地产销售收入下滑的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人实现营业收入 448,928 万元、2,266,730 万元、4,008,120 万元和 1,585,224 万元，发行人 2022 年 1-9 月营业收入下滑幅度较大，主要系 2022 年以来受疫情影响国内经济增长承压，导致市场购房需求下降，房地产行业收入普遍下滑。若未来房地产行业景气度持续下行，房地产业利好政策未能有效传导，发行人将面临营业收入进一步下降的风险。

2、短期偿债压力较大的风险

发行人近年来由于业务经营的不断扩张，资产规模和负债规模也随之上升。最近三年及一期末，公司合并口径资产负债率分别为 85.66%、80.98%、76.18% 和 78.75%；合并口径流动比率分别为 1.00、1.28、1.23 和 1.14；速动比率分别为 0.46、0.64、0.70 和 0.62。其中，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 404,599 万元、541,877 万元、984,280 万元和 900,995 万元，存在短期偿债压力较大的风险。

(二) 情形提示

1、涉及 MQ.4 表（重大资产重组）的情形

2021 年度，发行人通过增资及股权受让增加 17 家子公司，其中，通过增资方式新增子公司中完成工商变更的为 16 家，通过受让股权方式新增并完成工商变更的子公司有 1 家，该事项构成重大资产重组，具体情况详见本募集说明书“第五章 企业基本情况”之“二、公司历史沿革及重大资产重组情况”之“（四）报告期内重大资产重组情况”。

2、涉及 MQ.7 表（重要事项）的情形

公司近一年以来涉及 MQ.7 表（重要事项）的情形包括：

（1）相关会计科目因非历史成本计量引起的价值变化幅度超过 30%

2021 年末，发行人主要相关会计科目变化幅度均超过 30%，主要系 2021 年度发行人重大资产重组的原因，具体情况详见本募集说明书“第五章 企业基本情况”之“二、公司历史沿革及重大资产重组情况”之“（四）报告期内重大资产重组情况”和“第六章 发行人主要财务情况”之“二、公司财务状况分析”。

表：发行人主要会计科目变动情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	变动金额	变动幅度
存货	7,767,388	5,087,011	2,680,377	52.69%
其他流动资产	630,602	310,351	320,251	103.19%
固定资产	97,831	3,045	94,786	3112.84%
无形资产	64,756	12,663	52,093	411.38%
资本公积	96,336	-	96,336	100.00%

3、涉及 MQ.8 表（股权委托管理）的情形

公司近一年以来不涉及 MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、发行条款提示

本期中期票据采用发行金额动态调整机制发行，基础发行规模为 0 亿元，发行金额上限为 12 亿元。本期中期票据期限为 3 年，未设置发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。具体条款请参见“第三章 发行条款”。

本次中期票据不涉及含权发行条款。

三、投资人保护机制相关提示**（一）关于持有人会议相关约定的提示**

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

（二）投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

（三）关于受托管理机制的提示

本期债券融资工具不设立受托管理人。

（四）违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了

【5】个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮**【10】**BP 计算并支付利息。

2、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

(1) **【重组并变更登记要素】**在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

(2) **【重组并以其他方式偿付】**在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

(五) 主动债务管理的具体方式

本期债券融资工具不设主动债务管理。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用词语释义

发行人/公司/本公司/番禺雅居乐	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
本期债券/本期中期票据	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据
本次发行/本期发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	发行人为发行本期中期票据并向投资者披露发行相关信息而制作的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
主承销商兼簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由中信证券股份有限公司担任
中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	恒丰银行股份有限公司和中国工商银行股份有限公司
存续期管理机构	指	恒丰银行股份有限公司
发行人律师	指	北京市竞天公诚律师事务所
审计机构	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
担保人、中债信用增进公司、中债公司	指	中债信用增进投资股份有限公司
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
持有人会议	指	在出现应急事件后，投资者为了维护债券利益而召开的会议
认购人、投资者、持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据的投资者。就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
承销团	指	由主承销商为本次发行根据承销团协议组织的，由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签订的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2022-2024 年度中期票据承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会

银行间市场	指	全国银行间债券市场
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
《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》
《公司章程》	指	《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事会
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
近三年及一期、报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年 1-9 月
近三年及一期末、报告期末	指	2019 年度末、2020 年度末、2021 年度末、2022 年 1-9 月末
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元（有特殊说明情况的除外）

二、专用词语释义

香港雅居乐	指	香港雅居乐国际有限公司
雅居乐控股/雅居乐集团	指	雅居乐集团控股有限公司
明诚控股	指	明诚控股(BVI)有限公司 (Mexon Holdings (BVI) Limited)（曾用名：明诚控股有限公司 (Mexon Holdings Limited)）
南海雅臻	指	佛山市南海雅臻贸易有限公司
陞美投资	指	陞美（番禺）投资有限公司 (Maxsino (Panyu) Investments Limited)（曾用名：陞美投资有限公司 (Maxsino Investments Limited)）
Top Coast Investment Limited、Top Coast	指	由陈氏家族信托之受托人富丰投资有限公司持有
陈氏家族	指	陈卓林、陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜、陈卓南及陆倩芳
穆迪	指	国际评级机构穆迪公司
标准普尔	指	国际评级机构标准普尔公司

本募集说明书中，部分合计数与所列数值总和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。投资者购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。投资者在评价和购买本期中期票据时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

一、中期票据的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据由承销团成员在分销期内向银行间债券市场机构投资者分销，发行成功后的中期票据在此市场中具备流通性。但是，本期中期票据在银行间债券市场上进行流通转让时存在一定的交易流动性风险，中期票据持有人可能由于无法找到交易对手而难于将中期票据变现。

（三）偿付风险

本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期中期票据的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期中期票据按期、足额支付本息。

（四）发行规模动态调整带来的利率风险

本期中期票据在簿记建档过程中采用发行金额动态调整机制。发行人和主承销商将根据申购情况，在商定的发行金额上下区间范围内确定最终实际发行金额。因此，若发行人选择缩量发行，将导致票面利率低于市场预期水平；此外，当市场利率较高时若发行人选择缩量发行，将可能导致潜在投资人流标。

二、与本期中期票据发行人相关的投资风险

(一) 财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司的负债总额分别为 4,874,218 万元、10,254,148 万元、16,687,461 万元和 16,313,357 万元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 85.66%、80.98%、76.18%和 78.75%，剔除预收款项后发行人的资产负债率分别为 84.52%、78.71%、72.38%和 74.01%。尽管报告期内发行人资产负债率呈下降趋势，但是公司的负债总额较大，这主要系房地产行业属于资金密集型行业，伴随着公司近年来项目开发建设及结转收入成本，相应的长期借款、应付账款、预收账款和其他应付款等增加幅度较大。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

2、短期偿债压力较大的风险

发行人近年来由于业务经营的不断扩张，资产规模和负债规模也随之上升。最近三年及一期末，公司合并口径资产负债率分别为 85.66%、80.98%、76.18%和 78.75%；合并口径流动比率分别为 1.00、1.28、1.23 和 1.14；速动比率分别为 0.46、0.64、0.70 和 0.62。其中，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 404,599 万元、541,877 万元、984,280 万元和 900,995 万元，存在短期偿债压力较大的风险。

3、其他应收款规模较大的风险

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应收款金额分别为 1,267,848 万元、3,027,768 万元、7,218,335 万元和 7,485,185 万元，占各期末总资产的比重分别为 22.28%、23.91%、32.95%和 36.13%，占比较高，主要为应收关联方款项、应收少数股东借款及应收第三方往来款等。

报告期内，发行人的关联方往来款交易遵照雅居乐控股制定的《香港上市规则持续合规操作程序》、公司相关制度审批规程和操作流程等包含关联交易的制度，如果未来房地产政策、宏观经济发生不利变化或者货币资金环境趋紧等因素导致其他应收款的关联方财务状况恶化，其他应收款的回收难度加大，将对本公司的经营及业绩水平造成不利影响。

4、合同负债的风险

根据公司的会计政策，房地产销售收入于物业的风险及报酬转移给买家时，即相关物业建筑工程完成及物业已交付给买家，且已合理确定可收回有关应收款项时确认，未达到收入确认条件前，公司收取客户的房款计入合同负债科目。近一年及一期末，发行人合同负债期末余额分别为 3,016,808 万元和 3,779,717 万元，占负债总额的比重分别为 18.08%和 23.17%。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。

5、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，公司投资性房地产公允价值采取收入资本化法估算。截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 67,650 万元、119,800 万元、254,969 万元和 128,700 万元，占各期末总资产的比例分别为 1.19%、0.95%、1.16%和 0.62%。发行人投资性房地产主要由出租的建筑物构成。由于房地产市场的变化，若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

6、存货规模较大及跌价的风险

截至 2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司存货余额分别为 2,260,321 万元、5,087,011 万元、7,767,388 万元和 7,779,782 万元，在流动资产中所占比重分别为 54.23%、49.80%、43.30%和 45.38%，是流动资产的主要组成部分。公司存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产品。报告期内公司存货余额增加主要系房地产新开发项目的增加以及投入的增多所致。

公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

7、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为-558,843 万元、664,089 万元、1,618,870 万元和 1,634,995 万元。考虑到房地产项

目的周期较长，未来若公司经营性现金流受项目开发影响扩大波动，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响。

8、为购房人提供阶段性担保的风险

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房时，购房人支付完首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥抵押登记前，开发商需为购房人的银行抵押借款提供阶段性担保。该项担保责任在办理完毕房屋抵押登记备案手续后解除。

截至 2022 年 9 月末，本公司提供的阶段性担保债务金额为 261.34 亿元。在担保期内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

9、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产行业属于资金密集型产业，其项目一般投资周期较长，投资规模较大。截至 2021 年末，公司土地储备建筑面积达到 3,207.09 万平方米。高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但也使公司在未来面临一定程度的资本支出压力。

目前，公司发掘了多样化的资金获取渠道，包括借入银行借款、物业预售、通过股东注资等，维持了充足的现金和资金获取能力。截至 2021 年末，发行人（合并报表口径）取得银行贷款授信总额度 296.51 亿元，其中已使用授信额度 233.63 亿元，尚未使用授信额度为 62.88 亿元。但如果未来公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，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，将会影响公司的既定开发计划，影响公司业务的开展。

10、受限资产规模较大的风险

公司的所有权受限资产为受限资金及用于银行借款所需的抵押品，主要包括货币资金及存货。截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产规模为 3,545,929 万元，占期末总资产的比例为 17.12%，占期末净资产的比例为 80.55%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本次违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进

而对公司的正常经营构成不利影响。

11、受限资金的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人货币资金中受限货币资金的金额为 855,210 万元，占货币资金总额的比重为 86.83%，主要为存放在指定银行账户中的暂未被解除限制的预售物业的监管资金等。发行人受限资金规模较大，虽然主要是因为发行人业务模式和行业监管的要求，但如果发行人受限货币资金持续增加，将可能对发行人未来的偿债能力产生不利影响。

12、应交税费金额较大风险

近三年及一期末，公司应交税费余额分别为 326,942 万元、799,731 万元、1,965,945 万元和 2,344,419 万元，占同期末负债总额的比例为 6.71%、7.80%、11.78%和 14.37%，主要包括土地增值税及其他。

公司最近一期末的应交税费余额较大，在该等税费实际缴纳时可能会对缴纳当期的公司当期经营业绩和财务指标产生一定影响。

13、对外担保风险

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保的余额为 289.04 亿元，其中按房地产行业惯例为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 261.34 亿元；为关联方借款提供的担保为 27.7 亿元，占当期净资产比重为 6.29%。虽然目前被担保公司经营状况良好，未出现明显债务困难迹象，发行人的代偿风险较低。但是仍不能排除未来被担保企业出现经营困难，从而导致发行人出现代偿风险。

14、合并范围变化频繁的风险

最近三年，发行人合并财务报表范围发生了一定变化。2021 年，公司非同一控制下企业合并增加 1 家子公司，同一控制下企业合并增加 17 家子公司，处置 7 家子公司。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

15、再融资风险

公司再融资能力受到行业政策、外部经济环境景气程度、融资风险预警机制和资金回流风险等多方因素影响。如宏观环境、行业政策或者金融市场出现

重大不利变化，导致发行人再融资压力持续增大，将会对公司的正常经营产生不利影响。

16、票据逾期的风险

截至 2022 年 9 月末，雅居乐集团及其子公司累计逾期发生额为 17,011.88 万元，逾期余额为 14,735.59 万元，其中，发行人合并范围内累计逾期发生额为 9,291.57 万元，逾期余额为 7,619.46 万元。由于房地产销售市场仍延续疲弱态势、美元利率持续上行、债券发行困难等多重叠加因素的影响，今年整体资金较为紧张，发行人及雅居乐集团与部分供应商进行了票据延期偿付的沟通。雅居乐集团的供应商体系主要以长期合作伙伴为主，供应商对延期偿付商票表示理解，故出现票据逾期偿付的情形。资金压力缓解后，发行人及雅居乐集团将积极安排逾期票据的偿付，但若资金周转压力未能有效缓解，发行人将面临票据无法按期兑付并给自身的生产经营带来不利影响的风险。

17、筹资活动现金流量大额净流出的风险

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 314,152 万元、-566,670 万元、-1,746,905 万元和 -3,082,143 万元。自 2020 年以来筹资活动产生的现金流均为净流出，主要系由于近年来房地产行业公开市场融资政策收紧，公司新增融资规模减少的同时偿付较多到期债务所致。若未来房地产行业公开市场融资政策继续收紧，可能会使发行人的筹资活动现金流量面临持续净流出的风险，发行人存在一定的融资压力。

18、未来房地产销售收入下滑风险

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人实现营业收入 448,928 万元、2,266,730 万元、4,008,120 万元和 1,585,224 万元，发行人 2022 年 1-9 月营业收入下滑幅度较大，主要系 2022 年以来受疫情影响国内经济增长承压，导致市场购房需求下降，房地产行业收入普遍下滑。若未来房地产行业景气度持续下行，房地产业利好政策未能有效传导，发行人将面临营业收入进一步下降的风险。

(二) 经营风险

1、房地产行业周期性风险

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重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为发行人业务的发展创造了良好的外部条件。然而，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，使发行人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放缓或宏观经济出现周期性波动而发行人未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对发行人的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、市场竞争风险

近几年房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度显著提升。公司业务所在的佛山、广州等地房地产开发商较多，房地产市场竞争较为激烈。随着房地产市场回归理性，去库存、去压力化导致房企之间的竞争转向质量、品质、差异化等的价值竞争，高品牌价值企业的品牌知名度和品牌影响力不断提升，房地产行业逐步进入到品牌竞争阶段，对于土地等原材料的成本控制、施工质量把握、房地产销售、公司战略布局均提出更高的要求，公司将面临较大的行业竞争风险。

3、土地价格及土地储备风险

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。由于土地资源的稀缺性和不可再生性，以及房地产行业的竞争日益激烈，政府对土地供应政策的调整、房屋拆迁安置标准不断提高引致土地取得成本的提高，可能使公司面临土地储备不足的风险，影响后续项目的持续开发，进而造成公司的经营业绩波动。

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，加强了对土地闲置问题的管理。截至目前，公司严格遵守国家政策，未存在土地闲置现象，但若未来公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

此外，由于宏观经济与行业市场变化，公司储备用地的价值可能发生波动，同时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，也可能给公司的经营带来风险。

4、施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。虽然公司物业的项目施工均由外包施工公司承担，但公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，影响公司声誉及正常经营。

5、项目质量风险

尽管发行人已建立了完善的内部控制系统力求实现项目全流程的风险与质量控制，拥有完善的质量管理体系和控制标准，但是，由于影响房地产产品质量的因素很多，如果出现管理不善或在质量监控、过程控制中出现任何漏洞，例如勘察、规划、设计、施工和材料等任何方面出现疏忽，都可能导致产品质量问题或使得项目开发进度、结果偏离预期。如果产品质量不能满足客户的需求，可能会给公司的品牌形象及产品销售造成一定的负面影响；如果发生重大质量事故，则不但严重影响建设与销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损失。

6、跨区域管理风险

发行人目前房地产销售主要集中于华南区域、海南及云南区域和华东区域，所开发的项目在业界和客户中树立了良好的品牌和市场形象。由于房地产开发的地域性非常强，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等与已进入市场存在一定的差异性，发行人存在如何适应当地开发环境的风险。公司必须适应当地市场环境，否则将面临一定的跨区域管理风险。

7、公司市场较为集中的风险

公司目前的主要业务集中在广东省、江苏省等地区，公司凭借以往的经验、对当地的了解以及优良的市场声誉，通过继续运用标准化运营程序，增强在广

东省多个城市的领先地位，但与其他一些全国性大型房地产公司相比，公司的房地产业务区域仍较为集中。报告期内，公司主营业务收入主要来自广州、西安、长沙、惠州和佛山等地区项目，公司风险承受能力较弱。若当地政策或市场发生不利变化，将对公司经营活动及财务状况造成不利影响。

8、项目用地超期开发被回收风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策。虽然发行人一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若发行人未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使发行人面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

9、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。

10、品牌声誉风险

公司所处行业受到公众与监管机构的广泛关注，楼盘产品的工程质量容易量化，企业品牌声誉及口碑是工程投标与房屋销售环节的重要影响因素。多年来，公司依靠严密的标准化质量控制体系，完成了大量大盘开发工程，通过积极的营销策略，在房地产领域打造了“雅居乐”的品质品牌。但由于建筑施工与房地产开发业务工序复杂，若公司未来对建筑施工规范和质量贯彻落实不到位，使建筑工程或楼盘产品存在质量瑕疵，或因安全生产制度落实不到位频繁发生重大事故，则将对公司的品牌声誉造成一定严重影响，进而影响公司的业务开展。

11、同业竞争风险

发行人间接控股股东雅居乐控股的下属其他公司业务与发行人业务存在相同或相似的情况，但房地产作为不动产的特殊产品属性，决定了其具有明显的地域性。目前发行人与上述公司绝大部分的开发项目（包括在售项目）、待开

发项目以及土地储备未处于同一区域或同一板块，并不存在实质性的竞争关系。具体原因如下：（1）房地产行业具有显著的地域性。房地产商品具有区域性、不可移动、价格较高、使用寿命长等特点，所以不同地域房地产商品的销售对象基本是不同的。发行人与雅居乐控股下属公司的房地产开发项目以及土地储备基本按照区域进行划分，各区域在销售对象上不构成竞争关系。（2）对于少数在同一区域存在不同项目公司开发的项目，也因物业类型、产品素质、设计理念的不同导致客户群体存在差异化，因此同一地域不同类型房地产业务，其相互之间实质上也不存在竞争关系。但如果未来雅居乐控股的下属其他公司在新增土地储备及开发项目上存在与发行人同一区域或同一板块，发行人或将面临同业竞争的风险。

12、重大资产重组标的资产经营风险

2020 年，发行人对中山市雅建房地产发展有限公司等若干子公司增资，构成重大资产重组；2021 年发行人通过增资及股权受让增加若干子公司，构成重大资产重组。标的资产主要为受发行人控股股东雅居乐控股控制的房地产公司，主要从事房地产开发、旅游地产开发及经营等房地产业务，但若因重组整合或新增的子公司经营不善导致重大亏损，可能会影响发行人整体的盈利水平和偿债能力。截至 2022 年 9 月 30 日，发行人及其合并范围内子公司不存在重大未决诉讼、仲裁。此外，上述重大资产重组属于同一控制下的企业合并，因此不涉及商誉减值风险及业绩承诺补偿履行风险。

13、存货进一步减值的风险

近三年一期末，公司存货余额分别为 2,260,321 万元、5,087,011 万元、7,767,388 万元和 7,779,782 万元，逐年增加。公司存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品以及在建开发产品。报告期内存货跌价准备不断上升，主要系近年来房地产市场整体下滑、项目销售不及预期。2021 年四季度以来，房地产市场政策逐步调整，中央和地方都在释放积极的信号，相关政策落地有助于推动房地产市场恢复平稳发展，但当前仍处于政策传导期，发行人存货在一定时间内仍存在进一步减值风险。

14、房地产业务区域集中度较高、业务集中于一二线以外城市的风险

2021 年，发行人房地产销售业务中，海南省的销售收入占比达 45.18%；截

至 2022 年 9 月末，发行人的土地储备中，中山、威海、腾冲、陵水和天津的合计占比超过 50%，集中度较高。截至 2022 年 9 月末，发行人土地储备中 70%以上布局于一二线以外城市。一二线以外城市的市场需求较弱，预期价格较低，上述地区的经营状况和房地产行业变化可能对发行人整体的经营状况产生较大影响，发行人存在区域集中度较高，业务集中于一二线以外城市的风险。

15、财务独立性较弱的风险

发行人独立制定公司财务预算方案、决算方案，并由公司董事会决定公司的经营计划和投资方案。此外，发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，依据公司章程能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。发行人开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东（实际控制人）或主要关联方混合纳税的情形，但受制于雅居乐集团对资金统一管理的制度，雅居乐集团对发行人的资金定期进行整体的上收和下拨，发行人存在财务独立性较弱的风险。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、资金管理的风险

由于发行人所从事的房地产开发等都属于资本密集型行业，业务的发展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。尽管发行人对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但如果发行人无法及时有效地监控和平衡公司整体的资金需求，经营情况和财务情况或将受到不利影响。

3、人力资源管理风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，公司高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。最近两年，发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，但公司在快速发展过程中，产业链不断延伸，若公司的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定程度上影响公司正常的生产经营。

4、工程质量管理风险

公司所从事的房地产等建筑工程施工业务涉及勘测、设计、施工、材料、监理等诸多方面，尽管公司一直以来致力于加强项目质量的监管控制及相关人员的责任意识和专业能力，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼，如果出现上述情形，将会对公司的正常经营产生不利的影响。

5、关联交易及关联方集采的风险

发行人的关联方主要为股东及合并范围内的子公司。如果发行人股东及合并范围内子公司之间发生重大关联交易，且未履行相关的决策程序，可能会对发行人生产经营造成不利影响。公司与土建承包商建立了合作关系，建筑材料以建筑承包商供应为主，其中建立合作关系的主要承包商为发行人关联方振中建设集团有限公司。若在关联方集采过程中未严格履行相关决策程序，未制定公允、合理的采购价格，将对发行人的经营产生不利影响。

6、重大资产重组整合的风险

2020 年，发行人对中山市雅建房地产发展有限公司等若干子公司增资，构成重大资产重组；2021 年发行人通过增资及股权受让增加若干子公司，构成重大资产重组。上述重大资产重组后，发行人需要对资产进行整合，整合过程中若发行人未能及时制定与之相适应的组织模式、财务管理与内控等方面的具体整合措施，或者发生不利政策及市场变化，可能会对发行人的经营产生不利影响，存在重大资产重组整合的风险。

7、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已经建立了比较规范的公司治理结构，但如发生突发事件，例如事

故灾难、安全生产事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，将可能造成发行人治理机制不能顺利运作，对发行人的管理造成不利影响。

（四）政策风险

1、房地产政策风险

房地产行业是整个国民经济发展的重要支柱，行业整体受宏观调控及产业政策的影响较大。近年来国家采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。

在政策的推动下，房地产行业 2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但由于房地产行业具有一定的周期性，未来的政策走向仍具有不确定性。如果公司未来不能积极适应调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，则有可能对公司的经营和业绩造成不利影响。

2、土地政策风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、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。

3、金融信贷政策变动风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但金融政策的变化和实施效果，将可能对公司日常经营产生一定程度的不利影响。

4、税收政策变动风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家从土地持有、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，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来影响。此外，由于发行人持有一定规模的投资性物业，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

5、严格执行节能环保政策的风险

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

三、特有风险

（一）与本期债务融资工具信用增进相关的特有风险

本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。尽管中债信用增进投资股份有限公司主体评级为 AAA，短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力较强，但一旦中债信用增进投资股份有限公司在发行人违约的情况下不能履行代偿责任，将对投资者造成一定损失。

第三章 发行条款

一、本次中期票据主要发行条款

中期票据名称	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据
发行人全称	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
注册金额	人民币 20 亿元整 (RMB2,000,000,000)
本期基础发行金额	不超过人民币 0 亿元 (RMB0)
本期发行金额上限	不超过人民币 12 亿元 (RMB1,200,000,000)
接受注册通知书文号	中市协注【2023】MTN29 号
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司待偿还境内直接债务融资余额共计 24.50 亿元，其中公司债券（含私募公司债）14.50 亿元，证监会主管 ABS10.00 亿元
中期票据期限	3 年期
票面金额	人民币壹佰元 (RMB100.00 元)
发行方式	本期中期票据按照面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售的方式确定
发行价格及利率确定方式	本期中期票据按照面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售的方式确定
发行利率	固定利率，在本期中期票据存续期内固定不变；本期中期票据采取单利按年计息、不计复利
计息天数	闰年 366 天；非闰年 365 天
主承销商	由中信证券股份有限公司担任
联席主承销商	由恒丰银行股份有限公司和中国工商银行股份有限公司担任
簿记管理人	由中信证券股份有限公司担任
存续期管理机构	由恒丰银行股份有限公司担任
托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任，简称“上海清算所”
托管方式	采用实名记账方式，投资人认购的本期中期票据在上海清算所开立的持有人账户中托管记载
承销方式	主承销商余额包销
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
公告日期	2023 年 1 月 13 日至 2023 年 1 月 17 日

发行日	2023 年 1 月 18 日
起息日	2023 年 1 月 19 日
缴款日	2023 年 1 月 19 日
债权债务登记日	2023 年 1 月 19 日
上市流通日	2023 年 1 月 20 日
交易市场	全国银行间债券市场
付息日	自发行日起，每年的 1 月 19 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
兑付日	兑付日为 2026 年 1 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）
付息方式	本期中期票据每个付息日前 5 个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期中期票据的兑付按照中国人民银行的规定，由上海清算所代理完成兑付工作
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
主体信用评级	经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，企业主体长期信用评级为 AA 级，评级展望为稳定
偿付顺序	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务
担保情况	本期中期票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所

二、发行安排

经中国银行间市场交易商协会注册，发行人在银行间债券市场发行广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2023年度第一期中期票据。

本期中期票据的发行对象为境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中信证券股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在2023年1月18日9:00至2023年1月18日18:00时，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2023年度第一期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是100万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2023 年 1 月 19 日 17 点前。

2、簿记管理人将在发行日 18 时前通过集中簿记建档系统发送《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 17 时前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：中信银行北京瑞城中心支行

资金账号：7116810187000000121

户名：中信证券股份有限公司

人行支付系统号：302100011681

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2023年1月20日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

发行人申请注册发行本次中期票据，所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

一、募集资金用途

为改善公司债务融资结构，降低财务成本，促进公司可持续稳定发展，本次中期票据的募集资金将按照相关法规和监管部门要求使用，发行人拟在注册有效期内发行 20 亿元中期票据，募集资金将用于项目开发和发行人补充流动资金用途。发行人可根据本期中期票据募集资金的实际到位情况，在项目开发和补充流动资金等用途之间进行调剂使用。本期中期票据发行基础规模人民币 0 亿元，发行金额上限人民币 12 亿元，其中不低于 8.4 亿元用于项目开发建设、不超过 3.6 亿元用于补充流动资金。具体拟用项目情况如下：

表：本次注册中期票据募集资金用于项目建设情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	城市	用款主体/开发主体	项目类别 (商业/住宅)	权益比例	预计总投资金额	截至 9 月 末已投资金额	自有资金比例	自有资金到位 情况	计划项目建设 周期	拟使用募集资金金额
澜岸雅苑	重庆	重庆欣润置业有限公司	住宅+商业	51%	5.13	2.99	56%	已到位	8 年	2.00
云青花园	昆明	昆明雅景房地产开发有限公司	住宅	100%	12.56	9.28	73.89%	已到位	2 年	1.60
天津天富项目	天津	天津市天富房地产开发有限公司	住宅	48% ¹	18.22	10.72	58.84%	已到位	5 年	7.50
雅居乐·锦城	济南	济南雅和房地产开发有限公司	住宅	100%	23.42	21.75	75.53%	已到位	4.5 年	1.67
广州雅居乐滨江雅苑（太平镇）	广州	广州雅新房地产开发有限公司	商业/住宅	100%	11.33	7.13	50%	已到位	5 年	2.96
苏州雅居乐聆湖雅苑	苏州	昆山雅居乐房地产开发有限公司	住宅	100%	22.20	17.03	56.76%	已到位	3 年	5.17
合计					92.86	68.90				20.90

续上表：

1 天津市天富房地产开发有限公司：发行人对北京雅信房地产开发有限公司的持股比例为 100%，北京雅信房地产开发有限公司对天津市天富房地产开发有限公司的持股比例为 48%，但由于该公司经营活动的决策由董事会作出，董事会设董事 3 人，其中 2 名董事由发行人委派，因此作为并表子公司处理。

项目名称	建筑面积 ²	普通商品房开发面积	普通商品房开发面积占项目住宅开发面积的比例是否超过 70%	商业地产开发面积	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	募集资金拟用于的项目建设类别	批文是否齐全、项目是否合法合规
澜岸雅苑	5.60	3.29	是	2.31	是	住宅	是
云青花园	9.53	9.53	是	-	是	住宅	是
天津天富项目	20.88	20.88	是	-	是	住宅	是
雅居乐·锦城	18.17	18.14	是	0.03	是	住宅	是
广州雅居乐滨江雅苑（太平镇）	7.87	7.80	是	0.07	是	住宅	是
苏州雅居乐聆湖雅苑	15.40	15.40	是	-	是	住宅	是
合计	77.45	75.40		2.41			

表：本次注册中期票据募集资金用于项目建设的项目证照及合规情况

项目名称及分期	立项	环评	国有土地使用证文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建设工程施工许可证文号	预售证文号
澜岸雅苑	2107-500120-04-01-255935	不需要环评	渝（2022）璧山区不动产权第 000006477 号； 渝（2022）璧山区不动产权第 000006296 号	地字第 500120202100026 号	建字第 500120202100105 号	500227202112230201	璧住建委（2022）预字第（39）号； 璧住建委（2021）预字第（244）号

2 建筑面积不含地下停车场面积和公摊面积

云青花园	2103-530111-04-01-317541	不需要环评	云(2020)官渡区不动产权第 0817563 号	地字第 530101201100057 号	建字第昆明市 202100134 号	530111202109020101	预许云字【2021】第 1551 号; 预许云字【2022】第 137 号; 预许云字【2022】第 936 号
天津天富项目	2020-120410-47-03-001660; 2019-120410-47-03-459620	201912011600001393; 20201201000600000176	津(2020)滨海新区中新天津生态城不动产权第 1003154 号;津(2020)滨海新区中新天津生态城不动产权第 1003158 号;津(2020)滨海新区中新天津生态城不动产权第 1001078 号	2020 生态地证 0015; 2019 生态地证 0019; 2019 生态地证 0018	2019 生态建证 0051; 2020 生态建证 0031; 2019 生态建证 0043	1204102020081201121; 1204102019120404121; 1204102020031204121; 1204102019110109161; 1204102019111308121; 1204102019111102121	津国土房售许字[2020]第 1717-001-002 号; 津国土房售许字[2021]第 0066-001 号; 津国土房售许字[2021]第 1459-001-002 号; 津国土房售许字[2020]第 0874-001-002 号; 津国土房售许字[2020]第 0970-001-005 号; 津国土房售许字[2020]第 0748-001-008 号; 津国土房售许字[2020]第 1213-001-003 号; 津国土房售许字[2020]第 0611-001-007 号
雅居乐·锦城	济长发改投资[2018]22 号	济长环报告表[2018]164 号	鲁(2018)济南市不动产权第 0165996 号	地字第 370113201800330 号	建字第 370113201800443 号	370123201811230101; 370123201822230201; 370123201811210101	济建预许 2020543 号; 济建预许 2019436 号; 济建预许 2020408 号; 济建预许 2020737 号; 济建预许 2020604 号; 济建预许 2020050 号; 济建预许 2019910 号; 济建预许 2019437 号; 济建预许 202111121015 号; 济建预许 20191067 号; 济建预许 20220525364 号; 济建预许 2019726 号;

							济建预许 20220726564 号； 济建预许 20220930775 号
广州雅居乐滨江雅苑（太平镇）	从发改建备[2020]4 号	不需要环评	粤（2020）广州市不动产权第 09403683 号	地字第 440117202000163 号	穗规划资源建证【2020】6464 号； 穗规划资源建证【2021】975 号； 穗规划资源建证【2021】2140 号	440184202106240401； 440184202106240201； 440184202011230201； 440184202006300101	从化房预（网）字第 20210113 号； 从化房预（网）字第 20211057 号； 从化房预（网）字第 20220396 号
苏州雅居乐聆湖雅苑	昆发改核[2019]35 号	20193205830004759	苏（2019）昆山市不动产权第 3073315 号	地字第 3205831201920040 号	建字第 3205831201930789 号； 建字第 3205831202030018 号； 建字第 3205831202030019 号； 建字第 3205831202030020 号； 建字第 3205831202030021 号； 建字第 3205831202030022 号；	320583202002270401； 320583201912180401； 320583202002270301	昆山市商品房屋预售证书（2020） 预售准字第 201 号

					建字第 3205831202030 023 号; 建字第 3205831202030 024 号; 建字第 3205831202030 025 号; 建字第 3205831202030 026 号; 建字第 3205831202030 027 号; 建字第 3205831202030 028 号; 建字第 3205831202030 029 号; 建字第 3205831202030 030 号; 建字第 3205831202030 031 号; 建字第 3205831202030 032 号;		
--	--	--	--	--	--	--	--

					建字第 3205831202030 033 号; 建字第 3205831202030 034 号; 建字第 3205831202030 035 号; 建字第 3205831202030 036 号; 建字第 3205831202030 037 号; 建字第 3205831202030 038 号; 建字第 3205831202030 039 号		
--	--	--	--	--	---	--	--

本次中期票据募集资金拟用于一二线城市项目建设，以上项目不涉及“地王”，除个别项目按照规定无需环评之外，其余项目五证、环评、立项证件齐全，合法合规；截至本募集说明书签署日不存在未整改完毕的行政处罚，不会影响本次发行；项目企业自有资金比例不低于项目总投资的30%。普通商品房项目套型建筑面积和价格符合所在地城建、税务部门对普通商品房的规定，且项目销售进度和建设进度均未达100%。项目中普通商品房开发面积占项目住宅开发面积的比例不低于70%。募集资金拟用于普通商品房项目建设的，拟使用募集资金金额不超过普通商品房所占比例对应的用款金额。募投项目具体情况如下：

1、澜岸雅苑

澜岸雅苑项目由重庆欣润置业有限公司负责实施开发，位于重庆市，开工时间为2021年9月，项目建设周期为8年，预计2029年竣工；自2021年12月开始预售，截至2022年9月末项目销售进度为18.69%。项目总投资金额约5.13亿元，截至2022年9月末已投资2.99亿元，自有资金比例为56%，拟使用募集资金不超过2.00亿元。

2、云青花园

云青花园项目由昆明雅景房地产开发有限公司负责实施开发，位于昆明市，开工时间为2021年2月，项目建设周期为2年，预计2023年竣工；自2021年9月开始预售，截至2022年9月末项目销售进度为63.90%。项目总投资金额约12.56亿元，截至2022年9月末已投资9.28亿元，自有资金比例为73.89%，拟使用募集资金不超过1.60亿元。

3、天津天富项目

天津天富项目由天津市天富房地产开发有限公司负责实施开发，位于天津市，开工时间为2019年12月，项目建设周期为5年，预计2024年竣工；自2020年6月开始预售，截至2022年9月末项目销售进度为34.75%。项目总投资金额约18.22亿元，截至2022年9月末已投资10.72亿元，自有资金比例为58.84%，拟使用募集资金不超过7.50亿元。

4、雅居乐锦城

雅居乐锦城项目由济南雅和房地产开发有限公司负责实施开发，位于济南市，开工时间为2018年10月，项目建设周期为4.5年，预计2023年竣工；自2019年6月开

始预售，截至 2022 年 9 月末项目销售进度为 83%。项目总投资金额约 23.42 亿元，截至 2022 年 9 月末已投资 21.75 亿元，自有资金比例为 75.53%，拟使用募集资金不超过 1.10 亿元。

5、广州雅居乐滨江雅苑（太平镇）

广州雅居乐滨江雅苑（太平镇）项目由广州雅新房地产开发有限公司负责实施开发，位于广州市，开工时间为 2020 年 8 月，项目建设周期为 5 年，预计 2025 年竣工；自 2021 年 1 月开始预售，截至 2022 年 9 月末项目销售进度为 70.01%。项目总投资金额约 11.33 亿元，截至 2022 年 9 月末已投资 7.13 亿元，自有资金比例为 50%，拟使用募集资金不超过 2.22 亿元。

6、苏州雅居乐聆湖雅苑

苏州雅居乐聆湖雅苑（淀山湖）项目由昆山雅居乐房地产开发有限公司负责实施开发，位于苏州市，开工时间为 2019 年 12 月，项目建设周期为 3 年，预计 2023 年竣工；自 2020 年 12 月开始预售，截至 2022 年 9 月末项目销售进度为 81.50%。项目总投资金额约 22.20 亿元，截至 2022 年 9 月末已投资 17.03 亿元，自有资金比例为 56.76%，拟使用募集资金不超过 5.17 亿元。

二、发行人承诺

发行人承诺，募集资金按照按需原则用于生产经营活动，严禁用于套利、脱实向虚。

发行人承诺，募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；在债务融资工具存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

发行人承诺，本次发行中期票据所募集资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动，仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不用于土地款等其他用途，不用于并购或收购资产，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于项目资本金，不用于“地王”相关项目，不用于三四线城市地产项目建设。发行人承诺地产项目建设不进行重复融资。

发行人承诺，对于本次中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定及公司内部的财务制度，对募集资金进行

专项管理，确保募集资金的合理有效使用。本次中期票据募集资金拟全部用于本募集说明书载明的用途，发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议，将按照募集说明书载明的资金使用计划、通过监管账户受托支付的方式划付资金。

发行人已与恒丰银行股份有限公司（以下简称“恒丰银行”）签署了《关于广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年第一期中期票据之募集资金监管协议》（以下简称“《资金监管协议》”），本次中期票据募集资金将进行专户监管，募集资金专项使用账户信息分别为：

账户名称：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

开户银行：恒丰银行股份有限公司

账号：44050101100100000406

三、本次中期票据偿债计划安排

发行人本次计划发行金额不超过 20 亿元的中期票据，期限为 3 年期。本次中期票据偿债资金来源包括发行人经营活动产生的现金流、货币资金、银行融资等方式，具体如下：

本次中期票据偿债资金将主要来源于公司房地产业务经营所产生的现金流。最近三年，公司合并口径营业收入分别为 44.89 亿元、226.67 亿元和 400.81 亿元；实现合约销售金额分别为 157.55 亿元、422.07 亿元和 621.17 亿元；销售商品、提供劳务收到的现金分别为 69.72 亿元、248.40 亿元和 511.57 亿元。公司过去三年营业收入逐年上升，且销售回款情况均较为正常，为公司提供了稳定的现金流。

四、公司偿债措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本期中期票据的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债务融资工具安全付息、兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期中期票据本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在本期中期票据利息和到期本金偿付日之前十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）制定并严格执行资金管理计划

本期中期票据发行后，公司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年度、月度资金运用计划，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。

（三）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、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的监督，防范偿债风险。

第五章 企业基本情况

一、公司基本情况

注册名称:	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
英文名称:	Guangzhou Panyu Yajule Real Estate Development Co., Ltd.
法定代表人:	张海明
注册资本:	人民币 5 亿元
实缴资本	人民币 5 亿元
成立日期:	2000 年 3 月 27 日
统一社会信用代码:	91440113721995095J
注册地址:	广州市番禺区南村镇员岗村广州雅居乐花园会所
办公地址:	广州市番禺区南村镇草堂村 88 号剑桥郡国际文化中心 3 楼
经营范围:	房地产开发经营;物业管理;房地产咨询服务;自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁(不含仓储)
邮政编码:	511442
联系人:	张海明
电话:	020-88839888
传真:	020-85269386
邮箱:	ir@agile.com.cn

二、公司历史沿革及重大资产重组情况

(一) 发行人设立情况

2000 年 3 月 18 日, 中山市雅居乐集团有限公司和香港雅居乐国际有限公司签订了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司总合同书》, 双方同意在番禺市以合资经营方式建立合资公司, 合资企业的投资总额为 3 亿元, 注册资本为 1 亿元, 中山市雅居乐集团有限公司认缴出资额为 7,500 万元的人民币现金, 占注册资本 75%, 香港雅居乐国际有限公司认缴出资额为相当于 2,500 万人民币的外汇, 占注册资本 25%, 注册资本分两期投入, 第一期在领取营业执照后 90 天内缴付 15%, 其余在两年内全部缴清。

2000 年 3 月 18 日, 中山市雅居乐集团有限公司和香港雅居乐国际有限公司签署了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2000 年 3 月 27 日，广州市对外经济贸易委员会出具《关于合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司合同、章程的批复》（穗外经贸业[2000]70 号），同意中山市雅居乐集团有限公司与香港雅居乐国际有限公司合资设立发行人，批准双方于 2000 年 3 月 18 日签订的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司总合同书》、《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》生效。

2000 年 3 月 27 日，发行人取得广州市人民政府核发的《台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：外经贸穗合资证字[2000]0009 号）。

2000 年 3 月 27 日，发行人取得了国家工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，根据营业执照和上述公司章程，发行人设立时的基本信息如下：

注册号	企合粤番总副字第 001930 号
名称	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
住所	番禺市南村镇兴业路
法定代表人	陈小娜
注册资本	10,000 万元
企业类型	有限责任公司
经营范围	在番禺市南村镇兴业路地段上开发、建设、销售和出租自建的商住楼宇及其配套设施，并提供物业管理及房地产咨询服务。
成立日期	2000 年 3 月 27 日
营业期限	自 2000 年 3 月 27 日至 2030 年 3 月 27 日

2000 年 11 月 15 日，中山香山会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2000）香山验字第 176 号），经审验，截至 2000 年 10 月 30 日止，发行人已收到其股东投入的资本 7,500 万元，均以货币出资。

2001 年 12 月 28 日，中山香山会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2001）香山验字第 0120009 号），经审验，截至 2001 年 12 月 28 日止，发行人已收到其股东投入的资本 91,450,116.78 元，均以货币出资。

2004 年 11 月 26 日，中山香山会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2004）香山验字第 7110019 号），经审验，截至 2004 年 11 月 11 日止，发行人已收到其股东投入的资本 1 亿元，均以货币出资。

发行人设立时的股东及出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资形式
中山市雅居乐集团有限公司	7,500	75%	货币
香港雅居乐国际有限公司	2,500	25%	货币

（二）发行人历次重大变更

1、第一次变更：股东变更

2005 年 6 月 2 日，雅居乐国际有限公司与明诚控股签订了《股权转让协议》，雅居乐国际有限公司同意将其持有的发行人 25%的股权转让给明诚控股，转让价格为 3,100 万港币。

2005 年 6 月 2 日，中山市雅居乐集团有限公司与陞美投资签订了《股权转让协议》，中山市雅居乐集团有限公司同意将其持有的发行人 73%的股权转让给陞美投资，转让价格为 9,200 万港币。

2005 年 6 月 2 日，中山市雅居乐集团有限公司与佛山市南海雅臻贸易有限公司签订了《股权转让协议》，中山市雅居乐集团有限公司同意将其持有的发行人 2%的股权转让给佛山市南海雅臻贸易有限公司，转让价格为 250 万。

2005 年 6 月 2 日，雅居乐国际有限公司出具《关于同意股权转让的函》，同意中山市雅居乐集团有限公司将其持有的发行人 73%股权转让给陞美投资、2%股权转让给佛山市南海雅臻贸易有限公司，并放弃对该等股权的优先购买权。

2005 年 6 月 2 日，中山市雅居乐集团有限公司出具《关于同意股权转让的函》，同意雅居乐国际有限公司将其持有的发行人 25%股权转让给明诚控股，并放弃对该等股权的优先购买权。

2005 年 6 月 2 日，佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资与明诚控股签署了《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司合同》及《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2005 年 6 月 2 日，发行人召开董事会会议，同意上述股权转让及佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资与明诚控股新签署的关于发行人的合资合同和章程。

2005 年 8 月 5 日，广州市对外贸易经济合作局出具《关于合资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司股权转让的批复》（编号：穗外经贸资批[2005]164 号），批准中山市雅居乐集团有限公司与佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资及雅居乐国际有限公司与明诚控股于 2005 年 6 月 2 日签订的《股权转让协议》及佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资与明诚控股签订的《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司合同》及《中外合资经营广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》生效，同意中山市雅居乐集团有限公司将其持有的发行人 2%的股权转让给佛山市南海雅臻贸易

有限公司、73%的股权转让给陞美投资，同意雅居乐国际有限公司将其持有的发行人25%的股权转让给明诚控股，发行人由新加入的佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资与明诚控股三方继续合资经营，投资总额仍为3亿元，注册资本仍为1亿元。

2005年8月8日，发行人取得广州市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》（批准号：商外资穗番合资证字[2000]0009号）。

2005年8月16日，发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

此次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资形式
佛山市南海雅臻贸易有限公司	200	2%	货币
陞美投资	7,300	73%	货币
明诚控股	2,500	25%	货币

2、第二次变更：增资到15,000万元，股东变更

2006年12月18日，明诚控股与陞美投资签订了《股权转让协议》，明诚控股同意将其持有的发行人25%股权转让给陞美投资，转让价格为港币3,100万元。

2006年12月18日，佛山市南海雅臻贸易有限公司出具《关于同意股权转让的函》，同意明诚控股将其持有的发行人25%股权转让给陞美投资，并放弃对该等股权的优先购买权。

2006年12月18日，发行人召开董事会会议，同意上述股权转让，并通过公司章程修正案。

2006年12月28日，发行人召开董事会会议，同意公司的注册资本增加到15,000万元，增资后陞美投资出资额增至14,700万元，占注册资本98%，佛山市南海雅臻贸易有限公司出资额增至300万元，占注册资本2%，并通过公司章程修正案。

2006年12月28日，陞美投资与佛山市南海雅臻贸易有限公司签署了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司补充合同》及《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程修正案》。

2007年3月14日，广州市对外贸易经济合作局作出《关于合资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司股权转让及增资的批复》（编号：穗外经贸资批[2007]74号），同意明诚控股将其持有的发行人25%股权转让给陞美投资，股权转让事宜按照双方于2006年12月18日签订的《股权转让协议》执行，同意发行人增加注册资本5,000万元，增资后投资总额仍为30,000万元，注册资本变更为15,000万元，批准佛山市南海雅臻

贸易有限公司与陞美投资于 2006 年 12 月 28 日签订的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司补充合同》、《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程修正案》生效。

2007 年 3 月 14 日，发行人取得广州市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》（批准号：商外资穗番合资证字[2000]0009 号）。

2007 年 4 月 4 日，广东羊城会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2007）羊验字第 9931 号），经审验，截至 2007 年 3 月 26 日止，发行人已收到佛山市南海雅臻贸易有限公司和陞美投资缴纳的新增注册资本合计 1,010.44 万元，均以货币出资。

2007 年 4 月 6 日，发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

2007 年 7 月 27 日，立信羊城会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2007）羊验字第 11586 号），经审验，截至 2007 年 7 月 16 日止，发行人已收到佛山市南海雅臻贸易有限公司和陞美投资缴纳的新增注册资本合计 39,851,755.14 元，均以货币出资。

2007 年 8 月 29 日，立信羊城会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：（2007）羊验字第 11637 号），经审验，截至 2007 年 8 月 1 日止，发行人已收到陞美投资缴纳的新增注册资本合计 43,844.86 元，均以货币出资。

此次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资形式
佛山市南海雅臻贸易有限公司	300	2%	货币
陞美投资	14,700	98%	货币

3、第三次变更：2007 年 10 月 18 日股东变更

2007 年 10 月 18 日，佛山市南海雅臻贸易有限公司与勇富集团有限公司签订了《股权转让协议》，佛山市南海雅臻贸易有限公司同意将其持有的发行人 2%股权转让给勇富集团有限公司，转让价格为人民币 300 万元的等值港元。

2007 年 10 月 18 日，陞美投资与勇富集团有限公司签订了《股权转让协议》，陞美投资同意将其持有的发行人 98%股权转让给勇富集团有限公司，转让价格为人民币 14,700 万元的等值港元。

2007 年 10 月 18 日，陞美投资出具《关于同意股权转让的函》，同意佛山市南海雅臻贸易有限公司将其持有的发行人 2%股权转让给勇富集团有限公司，并放弃对该等股权的优先购买权。

2007 年 10 月 18 日，佛山市南海雅臻贸易有限公司出具《关于同意股权转让的函》，同意陞美投资将其持有的发行人 98% 股权转让给勇富集团有限公司，并放弃对该等股权的优先购买权。

2007 年 10 月 18 日，勇富集团有限公司签署了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2007 年 10 月 18 日，发行人召开董事会会议，同意上述股权转让，同意通过公司的新章程。

2007 年 11 月 27 日，广州市对外贸易经济合作局出具《关于合资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司股权转让的批复》（编号：穗外经贸资批[2007]404 号），同意佛山市南海雅臻贸易有限公司将其持有的发行人 2% 股权及陞美投资将其持有的发行人 98% 股权转让给勇富集团有限公司，公司变更为外资企业，同意佛山市南海雅臻贸易有限公司、陞美投资分别与勇富集团有限公司于 2007 年 10 月 18 日签订的《股权转让协议》，同意勇富集团有限公司于 2007 年 10 月 18 日签订的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程》。

2008 年 3 月 5 日，发行人取得广州市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》（批准号：商外资穗外资证字[2007]0069 号）。

2008 年 3 月 19 日，发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

此次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资形式
勇富集团有限公司	15,000	100%	货币

4、第四次变更：增资到 25,000 万元

2009 年 4 月 28 日，勇富集团有限公司作出《股东决定》，同意发行人总投资额增加到 4 亿元，注册资本增加到 2.5 亿元，所增资金的 20% 在换领营业执照前缴付，剩余部分二年内全部到位，同意对发行人章程作出修改，并通过公司“章程修正案”。

2009 年 4 月 28 日，发行人召开董事会会议，同意发行人总投资额增加到 4 亿元，注册资本增加到 2.5 亿元，并通过公司的“章程修正案”。

2009 年 7 月 13 日，广州市对外贸易经济合作局出具《关于外资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司增资的批复》（编号：穗外经贸资批[2009]356 号），同意勇富集团有限公司于 2009 年 4 月 28 日签署的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司章程修

正案》，同意发行人投资总额和注册资本各增加 1 亿元，在申请换发营业执照前缴付不小于本次新增注册资本的 20%，余额在二年内缴足。

2009 年 7 月 20 日，发行人取得广州市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》（批准号：商外资穗外资证字[2007]0069 号）。

2010 年 2 月 3 日，发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

2009 年 12 月 23 日，广东智合会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：粤智会外验字（2009）14021 号），经审验，截至 2009 年 12 月 14 日止，发行人已收到投资者缴纳的新增第一期注册资本港币 30,000,000 元，折合人民币 26,427,900 元。

2010 年 3 月 1 日，广东智合会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：粤智会外验字（2010）14004 号），经审验，截至 2010 年 2 月 10 日止，发行人已收到勇富集团有限公司缴纳的新增第二期注册资本港币 30,000,000 元，折合人民币 26,362,800 元。

2011 年 3 月 14 日，广东智合会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：粤智会外验字（2011）14002 号），经审验，截至 2011 年 3 月 10 日止，发行人已收到勇富集团有限公司缴纳的新增第三期注册资本港币 50,000,000 元，折合人民币 42,188,500 元。

2011 年 8 月 25 日，广东智合会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（编号：粤智会外验字（2011）14007 号），经审验，截至 2011 年 8 月 16 日止，发行人已收到勇富集团有限公司缴纳的新增最后一期注册资本港币 6,060,000 元，折合人民币 5,022,345.60 元，新增注册资本已缴足。

此次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资形式
勇富集团有限公司	25,000	100%	货币

5、第五次变更：增资到 50,000 万元

根据勇富集团有限公司 2016 年 12 月 28 日作出的《股东决定》，同意发行人注册资本变更为 5 亿元，新增注册资本 2.5 亿元由勇富集团有限公司以货币方式认缴出资，于 2026 年 12 月 1 日前缴足。

根据发行人董事会 2016 年 12 月 28 日作出的《董事会决议》，同意发行人注册资本变更为 5 亿元，新增注册资本 2.5 亿元由勇富集团有限公司以货币方式认缴出资，于 2026 年 12 月 1 日前缴足。

就上述变更，发行人签署了《章程修正案》。

2017 年 1 月 4 日，发行人取得了广州市番禺区工商行政管理局核发的变更后的《营业执照》。

此次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资形式
勇富集团有限公司	50,000	100%	货币

（三）经营范围变更

1、2008 年 8 月 28 日经营范围变更

2008 年 8 月 28 日，勇富集团有限公司召开董事会会议，同意将发行人经营范围变更为：“在番禺区南村镇兴业路地段、市桥街丹山河以西、市广路以东（国土证号：G31-001268）、市桥街东环路南侧、光明北路西侧（国土证号：G31-001269）、市桥街北城区大北路嘉诚大厦（房地产权证：番房地证字第 C4186550 号）地段上开发、建设、销售和出租自建的商住楼宇及其配套设施，并提供物业管理及房地产咨询服务”，同意对发行人章程作出修改，并通过公司“补充章程（一）”。

2008 年 8 月 28 日，勇富集团有限公司签署了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司补充章程（一）》。

2008 年 8 月 28 日，发行人召开董事会会议，同意变更经营范围，并通过公司“补充章程（一）”。

2008 年 10 月 28 日，广州市对外贸易经济合作局作出《关于外资企业广州番禺雅居乐房地产开发有限公司变更经营范围的批复》（编号：穗外经贸资批[2008]312 号），同意发行人变更经营范围，同意勇富集团有限公司于 2008 年 8 月 28 日签署的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司补充章程（一）》。

2008 年 10 月 31 日，发行人取得广州市人民政府核发的《外商投资企业批准证书》（批准号：商外资穗外资证字[2007]0069 号）。

2008 年 11 月 10 日，发行人取得了广州市工商行政管理局核发的变更后的《企业法人营业执照》。

（2）2014 年 6 月 3 日经营范围变更

2014 年 6 月 3 日，发行人根据《广州市商事登记制度改革实施办法（试行）》的有关规定，向商事登记机关申请换发新版营业执照。

2014 年 6 月 5 日，广州市工商行政管理局番禺分局出具《变更登记核准通知书》，对发行人申请的经营经营范围变更予以批准登记。

（四）报告期内重大资产重组情况

1、2020 年度重大资产重组事项

2020 年 1 月，番禺雅居乐对中山市雅建房地产发展有限公司（简称“中山雅建”）增资 128,020,408 元，取得 51%股权及表决权；对中山市凯茵豪园房地产开发有限公司（简称“中山凯茵”）增资 106,163,265 元，取得 51%股权及表决权；对中山雅居乐雍景园房地产有限公司（简称“中山雍景园”）增资港币 728,571,429 元，取得 51%股权及表决权。上述交易均已完成工商登记及公司章程变更，由于番禺雅居乐与中山雅建、中山凯茵及中山雍景园在交易前后均受雅居乐控股最终控制且该控制并非暂时性的，故该等收购交易属于同一控制下企业合并。

2020 年 6 月，番禺雅居乐对常州雅居乐房地产开发有限公司（简称“常州雅居乐”）增资美元 213,367,346.94 元取得 51%股权及表决权；对常州金坛雅盛房地产开发有限公司（简称“金坛雅盛”）增资美元 72,858,200.00 元取得 51%股权及表决权。上述交易均已完成工商登记及公司章程变更，由于番禺雅居乐与常州雅居乐、金坛雅盛在交易前后均受雅居乐控股最终控制且该控制并非暂时性的，故该等收购交易属于同一控制下企业合并。

上述公司于 2019 年末/度的总资产、净资产及营业收入列示如下，并对其进行是否构成重大资产重组相关指标测算：

表：是否构成重大资产重组相关指标测算

单位：万元

单位	总资产	净资产	营业收入	总资产占比	净资产占比	营业收入占比
中山雅居乐雍景园房地产有限公司	744,604.17	143,391.53	187,613.94	13.09%	17.57%	41.79%
中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	97,685.44	63,436.04	3,890.80	1.72%	7.77%	0.87%
中山市雅建房地产发	1,004,205.50	386,544.37	284,006.64	17.65%	47.37%	63.26%

展有限公司						
常州金坛雅盛房地产开发有限公司	50,404.72	46,831.74	-	0.89%	5.74%	0.00%
常州雅居乐房地产开发有限公司	361,106.65	146,115.23	116,436.05	6.35%	17.90%	25.94%

由于 2019 年度中山市雅建房地产发展有限公司营业收入占番禺雅居乐当期营业收入的比例超过 50%，根据相关规定已经构成重大资产重组。

截至本募集说明书签署日，上述新增子公司的工商变更手续已完成，且该项重大资产重组已履行必要的法律程序，符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程的要求，对于本期中期票据发行主体资格及发行决议的有效性不会产生重大影响，披露信息不涉及保密事项。

2、2021 年度重大资产重组事项

为扩大资产规模、提升营收水平、增强偿债能力，提高企业资质，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司通过增资及股权受让增加子公司，17 家子公司目前已完成工商变更。该事项构成同一控制下企业合并。

(1) 通过增资新增的子公司情况

目前通过增资方式新增子公司中完成工商变更的为 16 家，上述新增子公司及其子公司共计 41 家，具体情况如下：

①增资子公司财务状况及工商变更情况

表：增资子公司财务状况及工商变更情况

单位：万元

序号	公司名称	总资产	净资产	营业总收入	增资金额	完成工商变更时间
1	海南雅航旅游置业有限公司	92,348.35	55,625.57	23,521.60	人民币 57,245.00	2021/3/1
2	海南雅海城市更新有限公司	6,592.10	6,592.10	-	美元 1,041.00	2021/3/2
3	河南雅晟置业有限公司	40,099.04	5,236.41	-	人民币 6,244.90	2021/3/5
4	南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	1,179,201.41	246,446.53	181,897.21	人民币 216,564.94	2021/3/5

序号	公司名称	总资产	净资产	营业总收入	增资金额	完成工商变更时间
5	海南雅居乐房地产开发有限公司	3,848,568.07	1,169,817.32	967,287.94	港币 331,764.00	2021/3/9
6	海南雅恒房地产发展有限公司	1,474,718.64	538,801.23	249,070.08	港币 184,224.00	2021/3/9
7	海南雅诚房地产开发有限公司	187,529.26	-2,478.65	-	港币 2,082.00	2021/3/9
8	杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司	280,657.54	47,750.07	168,365.18	人民币 3,123.00	2021/3/19
9	腾冲雅居乐旅游置业有限公司	458,649.51	184,548.94	18,985.89	人民币 57,244.90	2021/3/23
10	西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	474,084.44	39,303.80	94,688.53	人民币 52,040.82	2021/3/23
11	河源市雅居乐房地产开发有限公司	477,189.81	187,374.54	166,716.60	人民币 27,660.38	2021/3/23
12	昆明雅居乐置业有限公司	303,291.52	2,973.97	1,190.10	人民币 10,408.16	2021/3/29
13	中山市南朗雅居乐酒店管理有限公司	8,874.04	-4,986.83	-	港币 2,081.63	2021/3/29
14	西安雅居乐企业管理咨询有限公司	4,221.94	3,136.50	5,199.35	人民币 2,353.85	2021/4/6
15	南通雅居乐房地产开发有限公司	445,805.33	87,350.60	96,236.36	人民币 72,648.98	2021/4/13
16	瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	111,208.60	16,679.65	22,313.24	人民币 31,640.82	2021/4/30

②增资公司及其子公司具体情况

表：增资公司及其子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	成立时间	注册资本		所在城市	发行人持股比例		总资产	净资产	营业总收入
						直接	间接			
1	海南航雅雅旅置业有限公司	2012年7月	人民币	112,245.00	文昌	51%		92,348.35	55,625.57	23,521.60
2	海南海雅旅发有限公司	2017年2月	人民币	64,607.31	海口		30%	480,222.76	42,391.48	-
3	海南合雅旅发有限公司	2020年1月	人民币	30,000.00	海口		31%	54,014.16	29,994.48	-
4	海南鑫雅旅发有限公司	2020年3月	人民币	3,000.00	澄迈		51%	0.12	0.02	-
5	海南海雅城市新城有限公司	2020年12月	美元	2,041.00	海口	51%		6,592.10	6,592.10	-
6	河南雅置置业有限公司	2018年6月	人民币	12,244.90	许昌	51%		40,099.04	5,236.41	-

序号	公司名称	成立时间	注册资本		所在城市	发行人持股比例		总资产	净资产	营业总收入
						直接	间接			
7	南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	2011年3月	人民币	424,637.14	南京市	51%		1,179,201.41	246,446.53	181,897.21
8	南京雅鸿房地产开发有限公司	2020年1月	人民币	19,600.00	南京市		32%	209,416.60	18,400.48	-
9	南京雅宁房地产开发有限公司	2018年8月	人民币	5,029.17	南京市		51%	181,429.89	-3,338.93	-
10	海陵雅居乐房地产开发有限公司	2006年9月	港币	650,518.00	陵水	51%		3,848,568.07	1,169,817.32	967,287.94
11	海陵雅居乐咨询管理有限公司	2017年11月	人民币	1,000.00	陵水		46%	0.11	-0.09	-
12	海陵雅居清水湾文旅发展有限公司	2011年9月	人民币	200.00	陵水		51%	19.44	-382.13	3.66

序号	公司名称	成立时间	注册资本		所在城市	发行人持股比例		总资产	净资产	营业总收入
						直接	间接			
13	海雅南居农旅发有公 乐业游展限司	2018 年 8 月	人民币	5,000.00	陵水		51%	340.96	-30.27	-
14	海雅南恒地发有公 房产展限司	2007 年 5 月	港币	361,224.00	陵水	51%		1,474,718.64	538,801.23	249,070.08
15	海雅南信游展有公 旅发限司*	2020 年 11 月	人民币	1,000.00	万宁		51%	25,338.88	-12.25	-
16	湛雅江高地开有公 房产发限司	2017 年 12 月	人民币	30,000.00	湛江		49%	141,328.11	24,409.04	0.85
17	海雅南居水有公 乐务限司	2016 年 12 月	人民币	1,000.00	陵水		51%	33,532.48	7,045.99	17,538.17
18	海清南水水有公 湾务限司	2010 年 8 月	人民币	1,000.00	陵水		51%	2,974.99	2,825.70	-

序号	公司名称	成立时间	注册资本		所在城市	发行人持股比例		总资产	净资产	营业总收入
						直接	间接			
19	海雅南 雅诚地 房产开 发有限 公司	2007 年 5 月	港币	4,082.00	陵水	51%		187,529.26	-2,478.65	-
20	海雅南 隆兴业 置有限 公司	2012 年 12 月	人民币	23,300.00	文昌		51%	69,917.92	19,975.57	-
21	海雅南 马盛地 房产开 发有限 公司	2017 年 8 月	人民币	34,890.00	万宁		26%	17,670.84	16,963.80	-
22	杭州杭 余居房 雅乐地 产开发 有限公 司	2014 年 2 月	人民币	6,123.00	杭州	51%		280,657.54	47,750.07	168,365.18
23	杭州杭 雅房地 产咨询 有限公 司	2019 年 4 月	人民币	10,588.00	杭州		51%	4.31	2.31	-
24	湖州致 雅房地 产开发 有限公 司	2018 年 3 月	人民币	2,084.92	湖州		51%	169,160.14	-1,424.94	0.28

序号	公司名称	成立时间	注册资本		所在城市	发行人持股比例		总资产	净资产	营业总收入
						直接	间接			
25	湖州诚雅房地产咨询有限公司	2020年3月	人民币	10.00	湖州		51%	0.08	-0.12	-
26	常州建业企业管理合伙企业（有限合伙）	2020年6月	人民币	124,025.00	常州		25%	119,540.59	119,540.49	-
27	腾冲雅居乐旅游置业有限公司	2011年1月	人民币	112,244.90	腾冲	51%		458,649.51	184,548.94	18,985.89
28	西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	2011年5月	人民币	102,040.82	西双版纳	51%		474,084.44	39,303.80	94,688.53
29	贵阳雅居乐房地产开发有限公司	2020年10月	人民币	1,000.00	贵阳		51%	7,957.19	1,249.19	-
30	云南雅居乐房地产开发有限公司	2018年5月	人民币	3,000.00	昆明		46%	204,675.72	0.89	-

序号	公司名称	成立时间	注册资本		所在城市	发行人持股比例		总资产	净资产	营业总收入
						直接	间接			
31	河源雅乐地产开发有限公司	2006年4月	人民币	54,236.04	河源	51%		477,189.81	187,374.54	166,716.60
32	汕尾雅乐地产开发有限公司	2017年12月	人民币	10,000.00	汕尾		51%	229,118.15	6,741.24	-
33	昆明雅乐置业公司	2018年4月	人民币	20,408.16	昆明	51%		303,291.52	2,973.97	1,190.10
34	中山市朗居酒店管理有限公司	2009年11月	港币	4,081.63	中山	51%		8,874.04	-4,986.83	-
35	西安雅乐企业管理咨询有限公司	2017年12月	人民币	4,615.38	西安		26%	4,221.94	3,136.50	5,199.35
36	陕西宏房地产开发有限公司	2019年4月	人民币	1,000.00	西安		13%	0.11	-	-

序号	公司名称	成立时间	注册资本		所在城市	发行人持股比例		总资产	净资产	营业总收入
						直接	间接			
37	陕西福乐房地产开发有限公司	2020年4月	人民币	5,000.00	西安		13%	116,029.95	4,256.91	-
38	南通雅居乐房地产开发有限公司	2013年12月	人民币	142,448.98	南通市	51%		445,805.33	87,350.60	96,236.36
39	渭南雅居乐房地产开发有限公司	2020年1月	人民币	20,000.00	渭南		25%	55,915.27	-790.53	-
40	常熟雅居乐房地产开发有限公司	2020年8月	人民币	2,493.80	常熟市		26%	193,559.28	2,033.09	-
41	瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	2011年7月	人民币	62,040.82	瑞丽	51%		111,208.60	16,679.65	22,313.24
合计								11,705,207.65	2,874,023.17	2,013,015.04

注：因上述 16 家子公司未做合并报表，因此上表数据均为母公司单体财务数据

（2）通过受让股权新增的子公司情况

通过受让股权方式新增并完成工商变更的子公司有 1 家，具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所在城市	发行人持股比例		总资产	净资产	总收入	交易对价	完成工商变更时间
					直接	间接					
1	山西鸿雅房地产开发有限公司	2019年8月	人民币1,000.00	太原市	60%		20,000.84	0.64	-	600.00	2021/4/6

(3) 重大资产重组测算

上述新增子公司累计总资产、净资产及总收入占本公司比例情况如下：

表：新增子公司财务占比情况

单位：万元

项目	新增子公司合计	本公司金额	占比
总资产	11,725,208.50	12,662,709.71	92.60%
净资产	2,874,023.79	2,408,562.03	119.33%
营业总收入	2,013,015.05	2,266,729.60	88.81%

因新增子公司累计总资产、净资产及总收入占本公司相应指标比例均超过 50%，因此构成重大资产重组。

截至本募集说明书签署日，上述新增子公司的工商变更手续已完成，且该项重大资产重组已履行必要的法律程序，符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程的要求，对于本期中期票据发行主体资格及发行决议的有效性不会产生重大影响，披露信息不涉及保密事项。

3、重大资产重组对发行人经营情况产生的影响

发行人报告期内发生的重大资产重组均为同一控制下企业合并导致，由发行人控股股东雅居乐控股将部分子公司并入发行人合并范围。

随着发行人重大资产重组并入资产，发行人经营规模稳步提高，业务范围不断拓宽，发行人营业收入规模稳步上升，2019-2021 年度、2022 年 1-9 月发行人营业收入分别为 44.89 亿元、226.67 亿元、400.81 亿元和 158.52 亿元。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 85.66%、80.98%、76.18% 和 78.75%，整体呈现下降趋势。

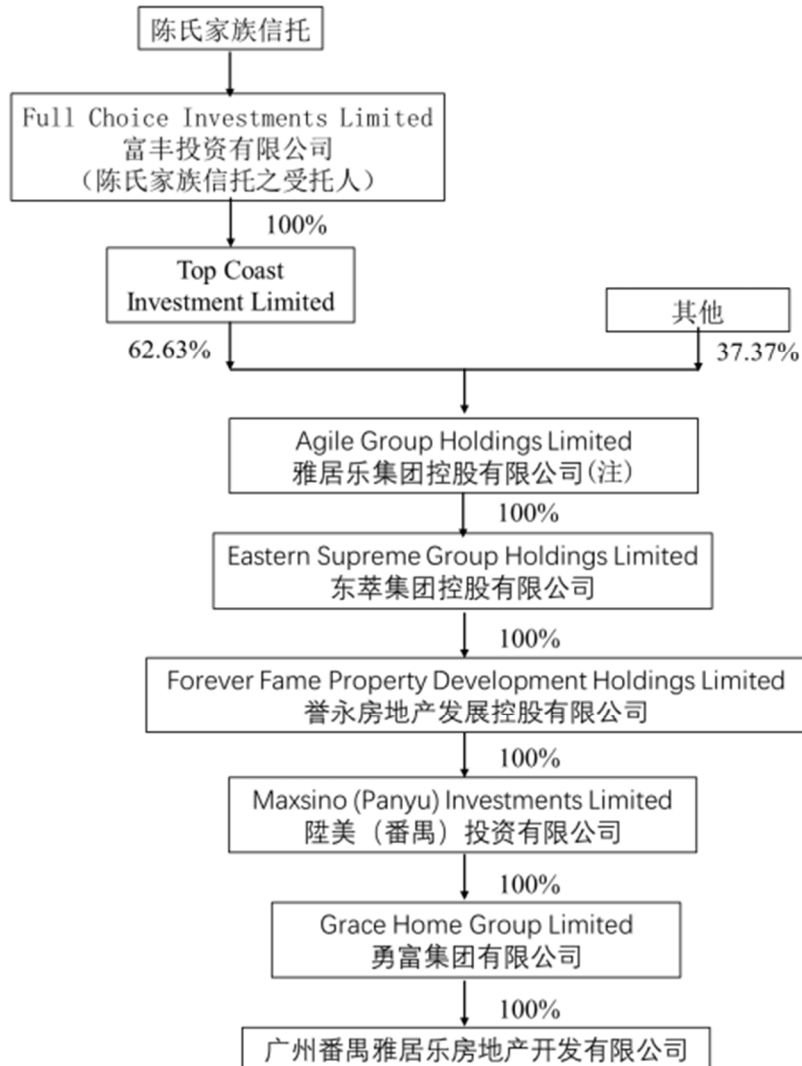
综上，发行人进行上述重大资产重组后，营业收入成上升趋势，资产负债率呈现下降趋势，重大资产重组事项对经营能力和偿债能力未产生重大不利影响。

三、公司控股股东和实际控制人情况

(一) 控股股东情况

发行人的股权结构如下所示：

图：截至 2021 年末番禺雅居乐股权结构图



截至本募集说明书签署日，勇富集团有限公司持有本公司 100% 的股权，为本公司的直接控股股东。

勇富集团有限公司是雅居乐集团控股有限公司的间接附属公司，雅居乐集团控股有限公司是发行人的间接控股股东，于 2005 年 12 月 15 日在香港联交所主板上市，股份代号为 3383。

截至 2022 年 9 月 30 日，控股股东持有的除发行人股权外的其他主要资产有威海雅

顺投资发展有限公司、宁波北仑雅居乐房地产开发有限公司等。

（二）实际控制人情况

陈氏家族信托以富丰投资有限公司（以下简称“富丰”）（陈氏家族信托的受托人）通过 Top Coast Investment Limited（以下简称“Top Coast”）间接持有雅居乐控股 62.63% 的股份，陈氏家族是陈氏家族信托的受益人。陈氏家族的成员包括陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南，其中陈卓林、陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜和陈卓南是兄弟关系，陆倩芳是陈卓林的妻子。因此，本公司的实际控制人为陈氏家族。

①陈卓贤

具体详见本章“七、发行人董事、监事、高级管理人员及员工基本情况”之“（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历”之“1、陈卓贤”。

②陈卓林

具体详见本章“七、发行人董事、监事、高级管理人员及员工基本情况”之“（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历”之“2、陈卓林”。

③陆倩芳

具体详见本章“七、发行人董事、监事、高级管理人员及员工基本情况”之“（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历”之“3、陆倩芳”。

④陈卓南

具体详见本章“七、发行人董事、监事、高级管理人员及员工基本情况”之“（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历”之“4、陈卓南”。

⑤陈卓雄

陈卓雄先生，1957 年出生，自 2005 年 8 月起为雅居乐控股执行董事、董事会风险管理委员会成员及副总裁。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及相关业务经验。陈先生主要负责集团的项目工程质量、进度及成本管控以及承包商的管理，并兼管中山市时兴装饰有限公司及广州振中建设有限公司的业务运作。陈先生现任雅生活智慧城市服务股份有限公司（简称“雅生活”，股份代号：3319）之执行董事兼董事会联席主席及

风险管理委员会成员。陈先生于 2017 年 7 月 21 日至 2018 年 5 月 31 日期间曾任雅生活之非执行董事。陈先生为陈卓林、陈卓贤、陈卓喜及陈卓南之兄弟。

⑥陈卓喜

陈卓喜先生，1959 年出生，自 2014 年 3 月 28 日起任雅居乐控股非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日期间曾任雅居乐控股执行董事兼副总裁。陈先生拥有逾 27 年丰富房地产发展及相关业务经验。陈先生主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关集团发展策略及政策之意见以及检讨集团表现。陈先生为陈卓林、陈卓贤、陈卓雄及陈卓南之兄弟。

（三）控股股东和实际控制人持有发行人股权的质押、冻结及其他权利限制情况

截至本募集说明书出具之日，发行人直接控股股东勇富集团有限公司、间接控股股东雅居乐集团控股有限公司，实际控制人陈氏家族（陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南）持有的发行人股份不存在被质押的情况。

（四）实际控制人其他权益投资情况

截至 2021 年末，发行人实际控制人其他权益投资情况如下：

企业名称	与本公司的关系
勇富集团有限公司	直接控股股东
陞美（番禺）投资有限公司	直接控股股东之母公司
雅居乐集团控股有限公司	间接控股股东
TOP COAST INVESTMENT	间接控股股东之母公司
广州雅居乐酒店有限公司	受同一实际控制人控制
振中建设集团有限公司	受同一实际控制人控制
广州市雅丰建筑材料有限公司	受同一实际控制人控制
雅卓房地产顾问有限公司	受同一实际控制人控制
雅生活智慧城市服务股份有限公司	受同一实际控制人控制
中山市时兴装饰有限公司	受同一实际控制人控制
广州市原构设计有限公司	受同一实际控制人控制
广州市雅韬广告有限公司	受同一实际控制人控制
中山市雅丰贸易有限公司	受同一实际控制人控制
广州市雅玥园林工程有限公司	受同一实际控制人控制

雅居乐地产置业有限公司	受同一实际控制人控制
广州雅居乐房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
曲水广丰企业管理合伙企业	受同一实际控制人控制
上海雅恒房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
河南雅福置业有限公司	受同一实际控制人控制
河南雅景置业有限公司	受同一实际控制人控制
重庆雅恒房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
佛山雅顺房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区顺天物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市南海区雅居乐房地产有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
广州市雅信工程咨询有限公司	受同一实际控制人控制
西安常雅房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市三水雅居乐房地产有限公司	受同一实际控制人控制
惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市雅居乐房地产有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司	受同一实际控制人控制
辽宁雅居乐房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
武汉长凯物业发展有限公司	受同一实际控制人控制
广州花都雅居乐房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
广州从化雅居乐房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
广州雅粤房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
广州雅居乐环境修复有限公司	受同一实际控制人控制
旭恒国际有限公司	受同一实际控制人控制
宁波雅毅供应链管理有限公司	受同一实际控制人控制
珠海市乐活家信息科技有限公司	受同一实际控制人控制
威海雅顺投资发展有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
广州雅腾房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
广东西樵商贸广场有限公司	受同一实际控制人控制
中山雅生活企业管理服务有限公司	受同一实际控制人控制

四、公司与控股股东之间的独立情况

番禺雅居乐在资产、人员、财务、机构和业务方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立经营能力。

（一）资产独立

发行人拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。发行人各项资产权属清晰、完整，发行人对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

（二）人员独立

公司人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开。公司建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。公司的董事、监事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件、公司章程规定的程序进行；不存在股东超越公司董事会做出人事任免决定的情况。

（三）机构独立

公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了投资开发部、营销管理部、设计管理部、工程管理部、财务管理部、成本管理部、采购部、行政人事部、营运管理部等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

（四）财务独立

发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。发行人开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东（实际控制人）或主要关联方混合纳税的情形。

（五）业务独立

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业

务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司业务开展独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在控股股东及其控制的其他企业影响发行人独立运作的情形。

五、发行人主要子公司情况及其主要经营情况

截至 2022 年 9 月末，发行人子公司、合营及联营企业的设置情况和主要经营情况如下：

（一）发行人子公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人纳入合并报表的一级子公司总计 58 家，主要情况如下所示：

表：截至 2021 年末发行人合并范围内一级子公司情况

一级子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
广州雅生房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
西安曲江雅居乐房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	70%
广州雅锦房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
广州雅悦房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
北京华坤科技开发有限责任公司	北京	北京	房地产开发	51%
北京雅信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
广州华悦恒房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
佛山雅建房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100%
湖南亚乐房地产开发有限公司	湖南	湖南	房地产开发	100%
广州恒展企业管理咨询有限公司（注 1）	广州	广州	企业管理咨询	90%
广州雅恒房地产开发有限公司（注 2）	广州	广州	房地产开发	51%
肇庆市雅恒房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发	100%
清远雅建房地产开发有限公司（注 3）	清远	清远	房地产开发	50%
常州雅辉企业管理有限公司	常州	常州	企业管理咨询	100%
常州雅居乐房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州雅尚企业管理有限公司	常州	常州	企业管理咨询	100%
常州雅致企业管理有限公司	常州	常州	企业管理咨询	100%
广西北海雅乐投资有限公司	北海	北海	企业管理咨询	100%
广州雅晨房地产开发有限公司	广州	广州	企业管理咨询	100%
广州雅建房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
广州雅林房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
广州雅晟房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%

广州雅盛房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
广州雅臻房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
海南雅海城市更新有限公司	海口	海口	房地产开发	96.30%
海南雅航旅游置业有限公司	海南	海南	旅游地产开发及经营	51%
海南雅恒房地产发展有限公司	海南	海南	旅游地产开发及经营	51%
海南雅居乐房地产开发有限公司	海南	海南	企业管理咨询	51%
杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	51%
河南雅晟置业有限公司	许昌	许昌	房地产开发	51%
河源市雅居乐房地产开发有限公司	河源	河源	企业管理咨询	51%
湖州鸿雅企业管理有限公司	湖州	湖州	企业管理咨询	100%
昆明雅居乐置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发	51%
昆明雅林企业管理咨询有限公司	昆明	昆明	企业管理咨询	100%
柳州市雅恒投资发展有限公司	柳州	柳州	房地产开发	85%
南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	51%
南京雅锦企业管理有限公司	南京	南京	企业管理咨询	100%
南通雅凡企业管理有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅恒企业管理有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅居乐房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发	51%
南通雅同企业管理有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅远企业管理有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅筑企业管理有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	德宏	德宏	房地产开发	51%
山西鸿雅房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发	60%
山西晋雅企业管理咨询有限公司	太原	太原	企业管理咨询	100%
四川雅堃企业管理咨询有限公司	成都	成都	企业管理咨询	100%
腾冲雅居乐旅游置业有限公司	保山	保山	企业管理咨询	51%
武汉雅盈企业管理咨询有限公司	武汉	武汉	企业管理咨询	100%
西安雅悦企业管理有限公司	西安	西安	企业管理咨询	100%
西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	西双版纳	西双版纳	企业管理咨询	51%
徐州雅建企业管理有限公司	徐州	徐州	企业管理咨询	100%
郑州雅必中企业管理咨询有限公司	郑州	郑州	企业管理咨询	100%
中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅建房地产发展有限公司	中山	中山	企业管理咨询	51%

中山雅居乐雍景园房地产有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅韬企业管理有限公司	中山	中山	企业管理咨询	100%
中山市雅杰企业管理有限公司	中山	中山	企业管理咨询	100%

注 1：发行人对广州恒展的持股比例均低 100%，但由于该公司经营活动的决策由董事会作出，只设执行董事 1 人并由本公司委派，故发行人拥有对该公司的表决权比例为 100%。

注 2：广州雅恒房地产开发有限公司：发行人对广州雅恒房地产开发有限公司的持股比例为 51%，但根据公司章程规定，发行人享有对广州雅恒房地产开发有限公司 70%的表决权。

注 3：清远雅建房地产开发有限公司：发行人对清远雅建的持股比例为 50%，但根据公司章程规定，清远雅建的股东不按出资、实缴比例行使表决权，发行人对清远雅建的表决权比例为 51%。

发行人主要子公司基本情况如下：

1、海南雅恒房地产发展有限公司

海南雅恒房地产发展有限公司成立于 2007 年 5 月 17 日，截至目前注册资本为 361,224 万元港币，发行人持有其 51%的股份，该公司经营范围为：海南省陵水黎族自治县 2008-015、2008-016、2008-017 号地块的开发建设与经营管理，养老项目，旅游项目、温泉项目开发，农业、高科技产业、海洋生物项目开发，宾馆、酒店开发管理，建材、装饰材料、基础设施项目的投资和经营，农业种植、采摘、观光。

2021 年末，海南雅恒总资产 81.16 亿元，总负债 16.71 亿元，所有者权益 64.45 亿元；2021 年度，海南雅恒营业收入 30.23 亿元，净利润 7.41 亿元。其中，2021 年末总负债较上年度增长 7.16 亿元，增幅 74.91%，主要系新增项目开发贷所致，整体变动金额不大；2021 年度营业收入和净利润分别下降 58.86%和 63.75%，一方面系 2021 年度海南雅恒清水湾项目整体投放开盘较少，另一方面房地产行业整体不景气叠加疫情的影响，海南度假概念的地产销售也有所下降。

表：海南雅恒近两年主要财务数据及其变动情况

单位：亿元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	变动金额	变动幅度
资产合计	81.16	79.53	1.63	2.05%
负债合计	16.71	9.56	7.16	74.91%
所有者权益	64.45	69.97	-5.53	-7.90%
营业收入	30.23	73.47	-43.24	-58.86%
净利润	7.41	20.43	-13.02	-63.75%

2、海南雅居乐房地产开发有限公司

海南雅居乐房地产开发有限公司成立于 2006 年 9 月 4 日，截至目前注册资本为 650,518 万元港币，发行人持有其 51% 的股份，该公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；食品销售；洗浴服务；国内船舶管理业务；船舶引航服务；船舶检验服务；船员、引航员培训；省际普通货船运输、省内船舶运输；货物进出口；进出口代理；进出口商品检验鉴定；食品经营（销售散装食品）；游艺娱乐活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：养老服务；旅游开发项目策划咨询；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；酒店管理；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；洗染服务；婚庆礼仪服务；停车场服务；日用百货销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；游艇租赁；船舶销售；船舶租赁；船舶修理；国内船舶代理；国际船舶代理；无船承运业务；露营地服务；餐饮管理；健身休闲活动；休闲娱乐用品设备出租；体育赛事策划；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；组织体育表演活动；会议及展览服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；市场营销策划；项目策划与公关服务；体验式拓展活动及策划（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

发行人主要子公司最近一年的财务数据如下：

2021 年末，海南雅居乐总资产 180.31 亿元，总负债 17.87 亿元，所有者权益 162.44 亿元；2021 年度，海南雅居乐营业收入 138.02 亿元，净利润 31.52 亿元。其中，2021 年末总负债较上年度增长 8.26 亿元，增幅 86.03%，主要系新增项目开发贷所致，整体变动金额不大。

表：海南雅居乐近两年主要财务数据及其变动情况

单位：亿元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	变动金额	变动幅度
资产合计	180.31	163.05	17.26	10.59%
负债合计	17.87	9.61	8.26	86.03%
所有者权益	162.44	153.44	9.00	5.86%
营业收入	138.02	122.47	15.55	12.70%
净利润	31.52	33.60	-2.08	-6.19%

（二）发行人参股公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人无重要合营或联营公司，主要合营、联营公司情况如下：

截至 2022 年 9 月末公司主要合营、联营公司情况

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系	发行人持股比例
1	广州雅景房地产开发有限公司	联营企业	28%
2	佛山雅旭房地产开发有限公司	联营企业	33%
3	佛山市三水区擎美房地产有限公司	联营企业	33%
4	佛山市昌重房地产开发有限公司	联营企业	40%
5	邯郸裕荣房地产开发有限公司	联营企业	49%
6	福州盛全房地产开发有限公司	联营企业	49%
7	晋中市锦洪裕宝房地产开发有限责任公司	联营企业	49%
8	南通市通州区东居置业有限公司	联营企业	33%
9	无锡雅辉房地产开发有限公司	联营企业	50%
10	海门新雅房地产开发有限公司	联营企业	40%
11	广州雅宏房地产开发有限公司	联营企业	49%
12	广州海雅投资有限公司	联营企业	49%
13	昆明雅欣房地产开发有限公司	联营企业	50%
14	广州中建珑悦台置业有限公司	联营企业	20%
15	广西富雅投资有限公司	合营企业	50%
16	长沙上城置业有限公司	合营企业	50%
17	佛山雅展房地产开发有限公司	合营企业	50%
18	中山市民森房地产发展有限公司	合营企业	50%
19	佛山中交房地产开发有限公司	合营企业	50%
20	佛山香颂置业有限公司	合营企业	50%
21	梅州中南昱晟房地产开发有限公司	合营企业	50%
22	威海雅蓝投资开发有限公司（注 1）	合营企业	65%
23	北京中港国际房地产开发有限公司	合营企业	33%
24	郴州雅居乐房地产开发有限公司	合营企业	50%
25	济南雅恒房地产开发有限公司	合营企业	33%
26	广州雅景汇朗房地产开发有限公司（注 2）	合营企业	55%
27	沈阳雅居乐企业管理咨询有限公司	合营企业	50%
28	沈阳雅颂房地产开发有限公司	合营企业	50%
29	重庆华宇业丰实业有限公司	合营企业	50%
30	惠州市雅建房地产开发有限公司	合营企业	35%
31	惠州市雅创房地产开发有限公司	合营企业	49%

32	中山市雅鸿房地产开发有限公司	合营企业	50%
33	中山市海德房地产开发有限公司	合营企业	25%
34	中山市钜成实业有限公司	合营企业	50%
35	中山市志力置业有限公司	合营企业	50%
36	中山市铂晟房地产开发有限公司	合营企业	50%
37	中山市盈轩房地产开发有限公司	合营企业	15%
38	江门市美顺房地产开发有限公司（注 3）	合营企业	51%
39	海门市信雅房地产开发有限公司	合营企业	30%
40	桐乡市安悦置业有限公司	合营企业	39%
41	常州嘉宏南城置业发展有限公司	合营企业	49%
42	北海雅广房地产开发有限公司（注 4）	合营企业	60%
43	北海雅正房地产开发有限公司（注 5）	合营企业	60%
44	珠海市雅瀚房地产开发有限公司	合营企业	49%
45	珠海市雅灏房地产开发有限公司	合营企业	49%
46	石家庄青达房地产开发有限公司（注 6）	合营企业	94%
47	北海雅港房地产开发有限公司（注 7）	合营企业	60%
48	广西雅顺房地产开发有限公司（注 8）	合营企业	60%
49	广西雅凯房地产开发有限公司（注 9）	合营企业	60%
50	中山市雅琛房地产开发经营有限公司（注 10）	合营企业	65%
51	无锡雅远房地产开发有限公司	合营企业	15%
52	无锡雅祥房地产开发有限公司	合营企业	15%
53	东莞市雅霖投资开发有限公司	合营企业	20%
54	海南雅宏旅游置业有限公司（注 11）	合营企业	60%
55	南京银雁房地产开发有限公司	合营企业	34%
56	嘉兴兴雅房地产开发有限公司	合营企业	50%
57	晋中熙雅房地产开发有限公司	合营企业	33%
58	眉县金海茂房地产开发有限公司（注 12）	合营企业	51%
59	广东新美居房地产发展有限公司（注 13）	合营企业	51%
60	惠州市仲元实业有限公司	合营企业	21%
61	天津雅逸房地产开发有限公司	合营企业	49%
62	海南伊海荣盛房地产开发有限公司（注 14）	合营企业	51%
63	无锡新石雅嘉置业发展有限公司	合营企业	23%
64	无锡新开力悦房地产开发有限公司	合营企业	23%
65	无锡新磐房地产开发有限公司	联营企业	23%

66	绍兴祥雅房地产开发有限公司	合营企业	26%
67	诸暨市祥雅企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	合营企业	26%
68	启东博尔美贸易有限公司	合营企业	20%
69	启东市信雅房地产开发有限公司	合营企业	20%
70	启东希尔美贸易有限公司	合营企业	40%
71	启东市龙禾房地产开发有限公司	合营企业	40%
72	中山雅辰企业管理有限公司	合营企业	50%
73	厦门雅展房地产开发有限公司（注 15）	合营企业	51%
74	汕尾市雅居乐房地产开发有限公司	合营企业	49%
75	河源市江雅房地产开发有限公司	合营企业	50%
76	广州璟悦城市更新有限公司（注 16）	合营企业	65%
77	常州嘉茂置业发展有限公司	合营企业	50%

注 1：发行人对威海雅蓝投资开发有限公司的持股比例为 65%，经核查威海雅蓝投资开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 2：发行人对广州雅景汇朗房地产开发有限公司的持股比例为 55%，经核查广州雅景汇朗房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 3：发行人对江门市美顺房地产开发有限公司的持股比例为 51%，经核查江门市美顺房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 4：发行人对北海雅广房地产开发有限公司的持股比例为 60%，经核查北海雅广房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 5：发行人对北海雅正房地产开发有限公司的持股比例为 60%，经核查北海雅正房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 6：发行人对石家庄青达房地产开发有限公司的持股比例为 94%，经核查石家庄青达房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 7：发行人对北海雅港房地产开发有限公司的持股比例为 60%，经核查北海雅港房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 8：发行人对广西雅顺房地产开发有限公司的持股比例为 60%，经核查广西雅顺房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 9：发行人对广西雅凯房地产开发有限公司的持股比例为 60%，经核查广西雅凯房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 10：发行人对中山市雅琛房地产开发经营有限公司的持股比例为 65%，经核查中山市雅琛房地产开发经营有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 11：发行人对海南雅宏旅游置业有限公司的持股比例为 60%，经核查海南雅宏旅游置业有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 12：发行人对眉县金海茂房地产开发有限公司的持股比例为 51%，经核查眉县金海茂房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 13：发行人对广东新美居房地产开发有限公司的持股比例为 51%，经核查广东新美居房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 14：发行人对海南伊海荣盛房地产开发有限公司的持股比例为 51%，经核查海南伊海荣盛房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

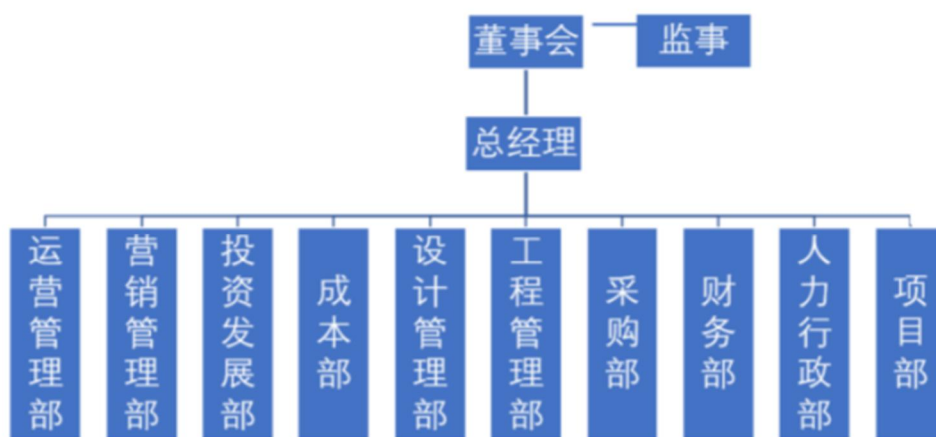
注 15：发行人对厦门雅展房地产开发有限公司的持股比例为 51%，经核查厦门雅展房地产开发有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

注 16：发行人对广州璟悦城市更新有限公司的持股比例为 65%，经核查广州璟悦城市更新有限公司章程，股东会日常经营事项的决策须经全体股东一致通过，故发行人将其作为合营企业核算。

六、公司内部机构设置情况

（一）治理结构

图：公司组织架构



公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，建立了包括董事会、监事和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。

1、股东

公司置备股东名册，股东可以依股东名册主张行使股东权利。股东作出的公司经营方针和投资计划的决定，应当采用书面形式，并由股东签署后置备于公司。股东的职权范围如下：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 决定和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事的报告；
- 4) 审议批准监事的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

- 8) 对发行公司债券作出决定；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 10) 修改公司章程；
- 11) 按出资额所占比例享有股权和分取红利。

2、董事会

公司设董事会，成员为 3 人，由股东决定产生。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由股东任命。董事会会议作出的决议，必须经三分之二的董事表决通过，不够三分之二人数时所通过的决议无效。

董事会行使下列职权：

- 1) 负责股东报告工作；
- 2) 执行股东的决定；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置；
- 9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项；根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10) 制定公司的基本管理制度；
- 11) 股东会授予的其他权限。

3、经理

公司设经理，任期三年，由董事会决定聘任或者解聘。经董事会继续聘任可以连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

7) 决定聘任或者解聘除应由股东、董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

4、监事

公司不设监事会，设监事 1 名，监事任期为三年，任期届满，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使以下职权：

1) 检查公司财务；

2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4) 提议召开临时股东会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；

5) 向股东会议提出提案；

6) 依照《公司法》第一百五十条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

5、重大资产重组对公司治理的影响

2020 年度和 2021 年度，公司分别合并了受雅居乐控股同一控制下若干子公司，构成重大资产重组，该事项公司治理结构和内控制度不构成重大影响。

(二) 发行人主要职能部门职责

发行人内部设置投资开发部、营销管理部、设计管理部、工程管理部、成本管理部、采购部、行政人事部、营运管理部和项目部 10 个职能部门。公司对每个部门的职责作出了明确划分，报告期内，各部室以及下属子公司均能按照公司制订部门职责及各项业务管理制度开展经营活动。

(1) 投资开发部

投资开发部的主要职责是根据公司愿景，拟定公司战略管理规划，开展市场前期调研分析工作，拓展新的投资项目，增加公司土地储备，保证公司的可持续发展。部门的工作包括政策分析及策略拟定、房地产市场分析及拓展项目市场调研、投资分析及拓展项目跟进、法律法规审查及建议等。其中，政策分析及策略拟定的关键任务是跟踪政策变化，并对新出台政策进行解析，提出应对策略，跟进竞争对手经营动态尤其是项目拓展动态，与公司现状进行对比，提出项目拓展建议和负责跟踪公司土地储备变化情况，拟定项目拓展方向，拓展策略；房地产市场分析及拓展项目市场调研的

关键任务是跟进宏观经济形势变化，对房地产市场的宏观环境做出分析报告，定期对重点地区商品房市场进行分析，判断中短期市场走势、负责定期对重点区域土地市场进行跟踪，收集土地市场信息，建立土地市场数据库和负责跟进拟拓展项目所在城市、所在区域的市场调研，会同研发及营销部门确定拟拓展项目的定位和预期售价；投资分析及拓展项目跟进的关键任务是协调技术、研发等部门对拟拓展项目进行初步方案设计，根据预算部门数据，进行拟拓展项目投资测算和根据市场、测算等情况，协助区域公司落实一级市场土地或进行合作项目洽谈；法律法规审查及建议主要是对拓展项目过程中遇到的法律问题给予建议，对拟签订的各项合作协议、合同等进行审核和监督律师事务所进行项目尽职调查及审核律师事务所提供的建议。

（2）营销管理部

营销管理部的主要职责是架构管理体系、总体策略和营销管理。其中，架构管理体系的主要工作是建立健全营销系统绩效考核和佣金激励制度，行成有效的管理和评估机制；总体策略的具体任务是营销总体策略建议及计划制定；营销管理包括目标管理（销售指标及费用指标）、制定营销运营管理手册、搭建标准化体系、调配优质资源和对区域及项目营销工作进行监督规范和优化。

（3）设计管理部

设计管理部的主要职责是根据年度的投资计划及开发计划，结合市场定位，完成房地产项目前期的规划设计及设计管理工作。具体的工作包括配合投资部进行投资前期方案设计，对新项目、新组团按公司确认的产品定位进行规划及单体方案设计，对公司定案方案进行方案深化的配合及技术协调等。其中，配合投资部进行投资前期方案设计的具體工作包括配合投资项目现场踏勘形成规划市调报告、投资项目概念规划方案和强排方案设计、投资项目政府汇报工作配合等；对公司定案方案进行方案深化的配合及技术协调的具体工作是对於深化过程中引起产品配比、单体、规划形态改变，对深化完成的报审方案以及报审批复进行备案与跟踪，对最终初步设计方案进行备案与跟踪等。

（4）工程管理部

工程管理部的主要职责是有效控制工程建造成本，执行公司制定的工程技术管理制度，提高公司的工程技术管理水平。具体的工作包括工程成本控制、设计单位考评、重大工程事故处理、技术管理考评和工程质量监控。其中，工程成本控制是按 100% 的比例审核施工图，提出施工图中存在的错、漏、碰、缺等问题、执行、落实施工图审

核意见，执行限额设计和成本控制的指标等；技术管理考评和工程质量监控主要通过考评及巡查结果执行进行落实。

（5）财务管理部

账务管理部的主要职责是维持财务管理体系的正常运作，维护公司资产运营安全高效，保证公司资产的保值及增值。具体的工作包括会计核算与财务管理体系的执行、融资及资金管理、财务报告编制、审计调查、财务报表分析及财务信息披露、财务内控与会计检查、税收筹划与管理等。其中，会计核算与财务管理体系的执行的主要工作是按照制度与审批流程的规定进行日常会计核算与财务管理工作；融资及资金管理的主要工作是抓好资金内部管理，优化资金配置，提高资金使用效益和对资金有效监控和预测，确定和监控负债和资本的合理结构，统筹管理和运作资金并对其进行有效的风险控制。

（6）成本管理部

成本管理部的职责是全力配合公司发展战略需要，精细化管理，合理确定和有效管控工程成本，为公司的利润最大化和业绩持续增长提供强有力的支持保障。具体的工作包括预算核价、结算审核、概算、进度等管控和事前、事中、事后的成本管控。通过审核预算资料的真实性、完整性，审核单价的准确和合情性等来进行预算核价管控。通过复核工程结算资料的真实性、有效性和完整性，复核工程量计算的准确性等来进行结算审核管控。通过确定年度开发项目责任指标、按公司开发计划制定组团目标成本等进行事前成本管控。通过季度成本跟踪、各类设计方案测算、样板房装修成本审核等进行事中成本控制。通过成本帐结、执行预算成本工作管理考评办法等进行事后成本管控。

（7）采购部

采购部的主要职责是根据公司发展需要，确保材料供应，为公司运作提供营运支持保障。具体工作包括材料采购、年度协议的签订、供应商及业务管理。其中，材料采购业务包括新型产品与材料的开拓，材料与绿化工程定价，对供应商和施工单位的确定，按材料申请计划完成订货回货工作，跟进合同签订和货款支付工作，控制采购成本等。年度协议的签订包括生产性和非生产性材料年度协议的签订。供应商管理包括合作单位的新引进及对其评估。业务管理包括确保营运手册及各项规章制度的执行，工作时效的完成情况监督，新开项目采购业务的支持等。

（8）行政人事部

行政人事部的主要职责是根据公司发展需要，通过规范完善公司制度平台、制订切合公司实际的办公管理制度及后勤服务标准，不断提升公司行政服务质量和效率，发挥行政统筹作用，为公司运作提供强有力的支持保障，促进公司业绩增长。具体的业务包括企管及办公管理、后勤管理及档案管理。其中，企管及办公管理包括各区域各项目年度业绩目标的拟订及跟踪、各项目和部门年度业绩考核汇总、会议的统筹管理、公文管理、廉政工作和组织各系统流程电子化及上线等。后勤管理包括办公楼环境及服务、前台管理、车辆管理与服务、资产实物管理、办公文具办公资源调配等。

（9）营运管理部

营运管理部的主要职责是依据战略发展导向，通过制定营运管目标和计划，搭建信息共享和协调沟通平台，监控进度，以提升公司的整体营运效率，大大提升股东权益收益率 ROE 的不断提升。具体工作包括战略与规划分析、营运系统人员的培训发展、计划管理、进度管理、经营分析管理、资本市场参与等。其中，战略与规划分析包括公司中长期发展战略研究分析、未来三年业务发展规划、年度经营责任指标制定、经营分析报告等。计划管理包括开发流程的制定发布、计划编制发布及调整、计划考核、计划平台的维护、项目开发范围开发规模制定发布等。进度管理包括营运会议体系的维护、计划执行日常巡查监控沟通、竣工备案风险专项跟进、闲置风险跟进等。经营分析管理包括可售资源监控和分析、合约销售及确认收入分析、经营分析等。资本市场参与包括 1 年度/半年度业绩公告准备及参与、股权/债券融资模型参与、土地储备管理及土地流动非流动性分析、投资者关系支持等。

（10）项目部

项目部的主要职责是作为公司项目施工现场管理部门，负责协调并推动项目报批报建、设计、策划、销售等，通过项目施工管理，保证公司项目开发进度、质量、成本、销售等的预定目标得以实现。

（三）内部控制制度

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，在遵循雅居乐集团各项管理制度的基础上，建立了包括预算管理，财务管理，重大投、融资决策，担保制度，关联交易制度，对下属子公司内部控制，信息披露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、预算管理制度

为充分发挥预算管理在发行人经营管理中的重要作用，有效提升发行人的经营效益及核心竞争力，发行人建立了预算管理制度，明确并规范预算管理的要求、流程和具体内容，在财务管理、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，对预算执行情况及差异及时分析，实现对预算的有效监控，促进发行人全面预算目标的实现。

2、财务管理制度

在财务管理制度方面，发行人制定了《财务管理制度》、《会计核算制度》、《资金管理制度》、《财务档案管理办法》等，对公司的财务管理体系及财务部门的职责进行了规范，规定了公司财务会计管理及预算管理的原则及要求，明确了公司投资管理、资产管理、资金管理、固定资产管理、应收及预付账款管理、负债及担保管理、收入成本费用等各方面财务行为的职能权限和防范风险流程；规定了公司会计核算、会计报表的编制方法及要求，保证了公司按照《中华人民共和国会计法》等法律法规和规章制度进行会计确认和计量、编制财务报告；同时明确会计档案的分类、整理、归档、借阅、保管的要求。

3、重大投、融资决策制度

在重大投、融资决策制度方面，发行人制定了《融资规范制度》、《新获取项目股权合作指引》等制度，规定了公司投资、融资的审批程序，在对外投资方面对合作模式、资金投入、收益分配、品牌管理及后续运营等方面进行了规定，保证了公司投资、融资活动的合规顺利开展。

4、公司担保制度

为了保护投资者合法权益，加强公司银行信用和担保管理，规避和降低经营风险，制定了《融资担保管理制度》。该制度明确了公司融资担保事项的审批权限和流程、过程管理要求、风险管理措施及档案管理要求，对内部互保进行分级管理，对对外担保进行严格控制，严格防范融资担保风险。

5、关联交易制度

为保证公司关联交易的公允性，确保公司的关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，发行人根据《中华人民共和国公司法》及相关法律、行政法规、部门规章等规范性文件和《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了《关联交易管理制度》。发行人关联交易制度对关联人及关联交易的范围做出了明确定义，规定重大

关联交易必须经由董事会讨论并在雅居乐控股的股东大会取得股东批准，且根据不同的金额大小规定了相应的审批流程。

6、下属子公司的管理控制

发行人与子公司在资产、人员、业务、机构方面保持相对独立，发行人主要通过行使股东权利来实现对子公司的控制和管理，包括但不限于向子公司委派董、监事人员，向子公司委派总经理、财务总监等公司高管，决定子公司的财务制度和财务预决算，决定子公司的利润分配，决定子公司的重大投融资，决定子公司的重大资产和产权处置等重大事项。同时对各子公司实行经营业务年度考核，主要为年度利润指标完成情况考核制度。除行使股东权利外，发行人原则上不干预子公司的日常经营活动。

7、信息披露制度

为规范公司信息披露行为，保护投资者合法权益，确保公司信息披露的真实性、及时性、准确性、完整性、公平性和事前保密性，规范公司的法人治理结构，结合公司实际情况，发行人制订了《公司债券信息披露管理制度》，规定了信息披露的管理部门、信息披露义务人、信息披露范围、信息披露事务管理的内容、信息披露事务的管理与实施等事项。

七、发行人董事、监事、高级管理人员及员工基本情况

（一）董事、监事及高管人员基本情况

公司董事、监事和高级管理人员设置符合《公司法》等法律法规及公司章程要求。董事、监事的变动均履行了必要的法律程序，符合《公司法》等相关法律、法规和公司章程的规定，合法有效。截至 2022 年 9 月末，公司董事、监事、高级管理人员情况如下表所示：

表：发行人董事、监事基本情况

序号	姓名	职务	任职期间	是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求
1	陈卓贤	董事长	2007 年 10 月至今	是
2	陈卓林	董事	2007 年 10 月至今	是
3	陆倩芳	董事	2007 年 10 月至今	是
4	陈卓南	监事	2011 年 1 月至今	是

表：发行人高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任职期间	是否符合《公司法》等相关法律法规
----	----	----	------	------------------

				规及公司章程要求
1	张海明	法定代表人、总经理	2019 年 5 月至今	是
2	曾标志	区域负责人	2021 年 9 月至今	是
3	严海龙	财务部总监	2022 年 9 月至今	是

（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、陈卓贤

陈卓贤先生，1967 年出生，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事长。陈先生于 2015 年 3 月 25 日起任雅居乐控股董事会副主席兼非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日止期间曾任雅居乐控股执行董事、董事会副主席兼联席总裁。2014 年 3 月 28 日至 2014 年 10 月 10 日止期间曾任雅居乐控股非执行董事。2014 年 10 月 10 日至 2015 年 3 月 25 日止期间曾任雅居乐控股执行董事、董事会署理联席主席兼署理联席总裁。陈先生拥有逾 29 年丰富房地产发展及管理经验。陈先生主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关集团发展策略及政策之意见以及检讨集团表现。陈先生为陈卓林、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南之兄弟。陈先生为富丰的董事。

2、陈卓林

陈卓林先生，1962 年出生，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事。陈先生为雅居乐控股董事会主席及总裁。陈先生为雅居乐控股集团创始人，陈先生自 2005 年 8 月起任雅居乐控股董事会主席及执行董事，并自 2014 年 3 月起出任雅居乐控股公司总裁。陈先生拥有逾 29 年丰富房地产发展及管理经验。陈先生主要负责制定集团发展策略、整体业务营运和管理方向、项目投资决策、制定集团财政年度目标，以及维护集团与股东之间的关系。陈先生为陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南之兄弟，亦为陆倩芳之配偶。陈先生为 Top Coast 及富丰的董事。

3、陆倩芳

陆倩芳女士，1961 年出生，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事。陆女士于 2015 年 3 月 25 日起任雅居乐控股董事会副主席兼非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日止期间曾任雅居乐控股执行董事、董事会副主席兼联席总裁。2014 年 3 月 28 日至 2014 年 10 月 10 日止期间曾任雅居乐控股非执行董事。2014 年 10 月 10 日至 2015 年 3 月 25 日止期间曾任雅居乐控股执行董事、董事会署理联席主席兼署理联席总裁。陆女士亦为雅居乐控股董事会薪酬委员会及提名委员会的成员。陆女士拥有逾 29 年丰富房

地产发展及管理经验，并在策略性销售及营销管理方面具有卓越成就。陆女士主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关集团发展策略及政策之意见以及检讨集团表现。陆女士为陈卓林的配偶及 Top Coast 的董事。

4、陈卓南

陈卓南先生，1963 年出生，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司监事。陈先生自 2014 年 3 月 28 日起任雅居乐控股非执行董事。2005 年 8 月至 2014 年 3 月 28 日期间曾任雅居乐控股执行董事兼副总裁。陈先生拥有逾 29 年丰富房地产发展及管理经验。陈先生主要负责就达致协定公司目标及方针向董事会提供有关集团发展策略及政策之意见以及检讨集团表现。陈先生为陈卓林、陈卓贤、陈卓雄及陈卓喜之兄弟。

5、张海明

张海明先生，于 1979 年 1 月出生，2000 年 6 月毕业于内蒙古科技大学。张海明先生于 2008 年 10 月至 2015 年 3 月在龙湖地产任成都成本部成本总监、成本中心总经理，2015 年 4 月至 2019 年 5 月在融信集团任第四事业部总裁，2019 年 5 月至今任雅居乐地产广州区域区域总裁。

6、曾标志

曾标志先生，中共党员，香港科技大学 EMBA 毕业。先后担任海航地产（控股）集团有限公司董事长兼总裁、海航实业集团有限公司总裁、海航基础设施投资集团股份有限公司（600515）副董事长兼首席执行官。2019 年 5 月，加入雅居乐地产任海南区域总裁。2021 年 9 月至今任雅居乐地产华南区域总裁。

7、严海龙

严海龙先生，于 1975 年 9 月 26 日出生，1998 年 7 月毕业于九江学院会计电算化专业，2014 年 6 月毕业于暨南大学工商管理（硕士）专业。2004 年 7 月至 2006 年 12 月在华嘉美食品有限公司广州分公司工作，担任会计主任；2006 年 12 月至 2009 年 8 月在广州明美电子有限公司工作，担任财务部副经理。2010 年 4 月开始在雅居乐工作，2018 年 4 月至 2021 年 3 月担任环保产业集团财务中心财务总监，2021 年 4 月至 2021 年 8 月担任环保产业集团财务中心高级财务总监，2021 年 9 月至今担任控股公司总部财务中心高级财务总监。

（三）员工情况

截至 2022 年 9 月末，发行人共有在职员工 1,541 名，员工构成情况如下表所示：

表：员工专业构成情况

专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	526
技术人员	768
财务人员	123
行政人员	124
合计	1,541

发行人员工受教育程度的情况如下表所示：

表：员工受教育程度的情况

教育程度类别	数量（人）
硕士	187
本科	1,065
大专	197
高中及以下	92
合计	1,541

八、发行人业务情况

（一）公司的主营业务构成

公司经营范围为：房地产开发经营；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）。

经过多年扎根广州的开发与经营，公司依托于雅居乐集团的强大背景优势，逐步确定了公司在房地产行业尤其是华南区域的品牌影响力和市场定位；公司的主要产品为房地产开发，尤其是商品住宅的开发与销售。2022 年 3 月 29 日，中国房地产业协会、上海易居房地产研究院共同测评、发布“2022 房地产开发企业综合实力 TOP500”榜单，雅居乐集团控股有限公司荣获“2022 房地产开发企业综合实力 TOP24”。

1、板块构成

近三年及一期，发行人营业收入、成本、毛利润及毛利率结构如下：

表：最近三年及一期发行人各业务板块收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,542,094	97.28	3,996,746	99.72	2,257,344	99.59	436,284	97.18
住宅	1,407,674	88.80	3,829,857	95.56	2,152,851	94.98	415,386	92.53
商业地产	134,420	8.48	166,889	4.16	104,493	4.61	20,898	4.66
其他业务	43,130	2.72	11,374	0.28	9,386	0.41	12,644	2.82
合计	1,585,224	100.00	4,008,120	100.00	2,266,730	100.00	448,928	100.00

表：最近三年及一期发行人各业务板块成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,059,680	97.44	2,693,047	99.71	1,815,790	99.88	295,751	98.02
住宅	1,019,702	93.76	2,568,800	95.11	1,733,827	95.37	282,203	93.53
商业地产	39,978	3.68	124,247	4.60	81,963	4.51	13,548	4.49
其他业务	27,850	2.56	7,812	0.29	2,131	0.12	5,980	1.98
合计	1,087,530	100.00	2,700,859	100.00	1,817,920	100.00	301,731	100.00

表：近三年及一期发行人各业务板块毛利润情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	482,414	96.93	1,303,700	99.73	441,554	98.38	140,533	95.47
住宅	387,972	77.95	1,261,057	96.47	419,024	93.36	133,183	90.48
商业地产	94,442	18.98	42,642	3.26	22,530	5.02	7,350	4.99
其他业务	15,280	3.07	3,562	0.27	7,255	1.62	6,664	4.53
合计	497,694	100	1,307,262	100	448,809	100	147,197	100

表：近三年及一期发行人各业务板块毛利率情况

单位：%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房地产销售	31.28	32.62	19.56	32.21
住宅	27.56	32.93	19.46	32.06
商业地产	70.26	25.55	21.56	35.17
其他业务	35.43	31.32	77.30	52.71
合计	31.40	32.62	19.80	32.79

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人实现营业收入 448,928 万元、2,266,730 万元、4,008,120 万元和 1,585,224 万元，呈大幅上升趋势，2020 年和 2021 年发行人营业收入同比增幅分别为 404.92%和 76.82%，主要原因是重大资产重组使得公司规模得到较大扩充。房地产销售是发行人的核心业务板块。近三年及一期，发行人房地产销售业务分别实现营业收入 436,284 万元、2,257,344 万元、3,996,746 万元和 1,542,094 万元，占同期营业收入的比重分别为 97.18%、99.59%、99.72%和 97.28%。

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人发生的营业成本分别为 301,731 万元、1,817,920 万元、2,700,859 万元和 1,087,530 万元。总体来看，最近三年及一期发行人发生的主营业务成本发展趋势与实现的主营业务收入发展趋势基本保持一致。2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人房地产销售业务营业成本分别为 295,751 万元、1,815,790 万元、2,693,047 万元和 1,059,680 万元，占同期营业成本的比重分别为 98.02%、99.88%、99.71%和 97.44%。

2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人分别实现营业毛利润 147,197 万元、448,809 万元、1,307,262 万元和 497,694 万元；同期营业毛利率分别为 32.79%、19.80%、32.62%和 31.40%。除 2020 年外，报告期内主营业务板块的毛利率相对稳定，2020 年发行人营业毛利率较低主要系：（1）当年疫情爆发，受疫情影响，项目建设、销售、结转进度放缓，成本增加；（2）广州等城市的一些高毛利率项目确认的销售收入占比下降；（3）土地成本及建设成本上升，导致营业成本上涨幅度大于营业收入上涨幅度。尽管公司营业毛利率有所下降，但在房地产行业仍然保持较高水平。2019-2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人房地产销售业务分别实现毛利润 140,533 万元、441,554 万元、1,303,700 万元和 482,414 万元；毛利率分别为 32.21%、19.56%、32.62%和 31.28%。

2、区域构成

近一年及一期发行人的房地产销售收入按区域构成情况如下表所示：

表：近一年及一期发行人房地产销售收入地区分布情况表

单位：万元

2021 年度			2022 年 1-9 月		
地区	收入	占比	地区	收入	占比
海南	1,805,876	45.18%	海南	684,497	44.37%
中山	362,731	9.08%	中山	148,668	9.64%
苏州	193,256	4.84%	上海	121,989	7.91%
南京	183,121	4.58%	常州	121,370	7.87%
佛山	133,765	3.35%	天津	118,662	7.69%
昆明	117,347	2.94%	广州	103,087	6.68%
台山	95,722	2.39%	嘉兴	94,584	6.13%

2021 年度			2022 年 1-9 月		
地区	收入	占比	地区	收入	占比
西双版纳	72,488	1.81%	其他	149,237	9.53%
陕西	54,459	1.36%			
常州	52,771	1.32%			
襄阳	52,735	1.32%			
重庆	47,713	1.19%			
广州	40,926	1.02%			
其他	783,836	19.61%			
合计	3,996,746	100.00%	合计	1,542,094	100.00%

近一年及一期，发行人房地产销售收入主要来源于二三线城市，包括海南、中山、苏州、南京、佛山、上海、常州、天津等。2021 年，发行人房地产销售收入主要分布于海南、中山、苏州、南京、佛山，分别占房地产销售收入总额的 45.18%、9.08%、4.84%、4.58%和 3.35%，合计占房地产销售收入总额的 67.02%。2022 年 1-9 月，发行人房地产销售收入主要分布于海南、中山、上海、常州、天津，分别占房地产销售收入总额的 44.37%、9.64%、7.91%、7.87%和 7.69%，合计占房地产销售收入总额的 77.47%。

（二）发行人主要业务情况

1、房地产销售业务

房地产开发经营是发行人的核心业务板块，最近三年及一期，发行人房地产销售业务分别实现营业收入 436,284 万元、2,257,344 万元、3,996,746 万元和 1,542,094 万元，占同期营业收入的比重分别为 97.18%、99.59%、99.72%和 97.28%。发行人房地产销售业务收入以住宅地产销售收入为主，占房地产销售收入的 95%左右。

（1）发行人房地产业务经营概况

近年来，发行人业务发展迅速，经济效益显著。最近三年及一期，发行人房地产业务经营概况如下表所示：

最近三年及一期发行人房地产业务经营概况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
新开工面积	43.7	274.46	258.84	316.08
竣工面积	187.43	357.82	263.46	204.58
签约销售面积 (全口径)	242.88	621.17	422.07	157.55
签约销售金额 (全口径)	343.39	999.05	531.77	251.51
销售均价 (全口径)	14,138	16,083	12,599	15,964
计划总投资金额	3,154.11	3,134.73	2,025.08	1,243.14
已完成投资金额	2,888.09	2,736.06	1,282.51	497.78
后续投资金额	266.02	398.67	742.57	745.36
结算金额 (并表口径)	154.21	276.04	197.45	26.36
结算面积 (并表口径)	124.53	399.67	244.60	46.19

注：销售面积/金额为签约销售面积/金额，含预售面积/金额；结算面积/金额为交付确认收入的面积/金额。全口径指项目整体销售面积/金额；并表口径指按发行人权益比例计算的面积/金额。

从房地产业务经营情况看，2021 年公司新开工面积同比小幅增长 6.03%。随着项目开发建设的推进，公司竣工面积同比增长 35.82%。得益于重大资产重组事项，2021 年度公司签约销售面积及签约销售金额同比分别大幅上升 47.17%和 87.87%。与此同时，2021 年公司结算规模亦大幅上升，当年结算面积和结算金额同比分别增长 39.77%和 63.39%。2022 年 1-9 月公司新开工面积下滑明显，主要因 2021 年下半年以来，房地产市场持续走弱，发行人 2022 年以来采取较为审慎的经营发展策略，2022 年以来发行人未新增拿地并减少了新项目的开工建设，保证在建项目的按时交付，故 2022 年 1-9 月新开工面积出现较大幅度的下滑。

最近三年及一期末，发行人计划总投资金额分别为 1,243.14 亿元、2,025.08 亿元、3,134.73 亿元和 3,154.11 亿元，已完成投资金额分别为 497.78 亿元、1,282.51 亿元、2,736.06 亿元和 2,888.09 亿元。

从签约销售区域分布情况看，2021 年公司销售主要集中于华南区域、海南及云南区域和华东区域，上述三个区域分别占比为 41.94%、32.43%和 16.42%。从结算区域来看，2021 年公司结算金额主要来源于华南区域和华东区域，上述区域合计占当年公司结算金额的比例为 88.25%。

截至报告期末，发行人已完工和在建项目均按照相关要求办理证照文件。

（2）房地产开发业务合规情况

①房地产项目的开发资质

截至 2022 年 9 月末，发行人及其合并报表范围内的子公司在进行房地产开发业务过程中均获取了相应的房地产开发资质。

表：发行人及其子公司主要房地产开发资质

序号	公司全称	资质等级	证书编号	有效日期 ³
1	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	建开企[2010]983 号	一级	至 2022 年 12 月 9 日
2	重庆欣润置业有限公司	22210993	二级	至 2025 年 7 月 11 日
3	中山雅居乐雍景园房地产有限公司	建开企[2019]2052 号	一级	至 2022 年 8 月 28 日
4	中山市雅轩房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1100068	四级	至 2023 年 10 月 27 日
5	中山市雅建房地产发展有限公司	粤房开证字贰 1110025	二级	至 2025 年 8 月 9 日
6	镇江雅润房地产开发有限公司	镇江 KF14569	二级	至 2025 年 3 月 31 日
7	浙江祥雅房地产开发有限公司	浙开二 0501-2018-2022-0324 号	二级	至 2026 年 3 月 20 日
8	肇庆市雅恒房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1701185	四级	至 2024 年 4 月 7 日
9	襄阳雅乐源房地产开发有限公司	鄂房开 [2022]F20074 号	暂定	至 2025 年 11 月 3 日
10	西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	云建房证开字 (2019) 1754 号	二级	至 2023 年 2 月 7 日

3 根据《广东省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质有效期延期的通知》（粤建许函[2021]849 号）的规定，广东省各级住房城乡建设主管部门核发的房地产开发企业资质，证书有效期于 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日届满的，统一延期至 2022 年 12 月 31 日。在此期间上述资质证书均视为在有效期内，企业可持该资质证书用于经营活动。根据《山西省住房和城乡建设厅关于我省建设工程企业资质延续有关事项的通知》（晋建市函[2021]1929 号），省住房城乡建设厅和各市核发的工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理企业资质，证书有效期于 2022 年 12 月 30 日前届满的，统一延期至 2022 年 12 月 31 日。上述资质有效期将在全国建筑市场监管公共服务平台自动延期，企业无需换领资质证书，原资质证书仍可用于工程招标投标等活动。故部分广东、山西的项目开发主体的资质有效期可根据上述政策延期至 2022 年 12 月 31 日。此外，部分竣工项目已销售完毕，开发主体未再从事房地产开发业务，无需持有房地产开发企业资质；部分待建项目开发主体预计在项目开工建设前取得房地产开发企业资质。

序号	公司全称	资质等级	证书编号	有效日期 ³
11	无锡雅居乐房地产开发有限公司	无锡 KF14993	二级	至 2025 年 5 月 15 日
12	天津雅润房地产开发有限公司	津建房证[2018]第 S2720 号	二级	至 2025 年 5 月 20 日
13	天津市雅泽房地产开发有限公司	津建房证[2019]第 HC2780 号	四级	至 2023 年 5 月 15 日
14	天津市天富房地产开发有限公司	津建房证[2006]第 S1243 号	四级	至 2023 年 1 月 16 日
15	腾冲雅居乐旅游置业有限公司	云建房证开字 (2022) 782 号	二级	至 2025 年 7 月 11 日
16	石家庄雅燕房地产开发有限公司	冀建房开石定字第 041 号	四级	至 2023 年 5 月 19 日
17	上海雅居睿房地产开发有限公司	沪房管开第 02410 号	二级	至 2025 年 9 月 9 日
18	汕头市雅生房地产开发有限公司	粤(潮阳)房开证字第 0000054 号	暂定	至 2021 年 10 月 10 日 ⁴
19	陕西福雅乐房地产开发有限公司	陕建房[2022]2019 号	二级	至 2025 年 9 月 29 日
20	山西雅居晋明房地产开发有限公司	14010000351	暂定	至 2022 年 6 月 30 日
21	瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	云建房证开字 (2022) 954 号	二级	至 2025 年 7 月 14 日
22	宁乡雅居乐旅游发展有限公司	湘建房开(长)字第 0831479 号	三级	至 2021 年 12 月 24 日 ⁵
23	南京雅鸿房地产开发有限公司	南京 KF15417	二级	至 2025 年 6 月 1 日
24	昆山雅居乐房地产开发有限公司	苏州 KF16249	二级	至 2025 年 3 月 31 日
25	昆明雅景房地产开发有限公司	云建房证开字 (2022) 696 号	二级	至 2025 年 7 月 15 日
26	荆州雅乐源房地产开发有限公司	荆房开暂(2018) 030 号	暂定	至 2022 年 3 月 15 日 ⁶
27	济南雅和房地产开发有限公司	10220379	二级	至 2025 年 7 月 10 日
28	河源市雅成房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0610060	二级	至 2025 年 9 月 13 日
29	合肥雅坤房地产开发有限公司	皖房 A20220598	二级	至 2025 年 8 月 4 日
30	海南雅居乐房地产开发有限公司	房 46902800001	二级	至 2025 年 6 月 30 日
31	海南雅恒房地产发展有限公司	建开企[2019]2101 号	一级	至 2022 年 12 月 18 日
32	海南雅海旅游发展有限公司	海建房开证字【2021】第 3002 号	三级	至 2024 年 5 月 13 日
33	海南隆兴置业有限公司	房 46900500006	二级	至 2025 年 6 月 23 日

4正在办理换证手续。

5正在办理换证手续。

6正在办理换证手续。

序号	公司全称	资质等级	证书编号	有效日期 ³
34	广州雅新房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100161	二级	至 2025 年 6 月 28 日
35	广州花都区雅成房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100557	二级	至 2025 年 10 月 10 日
36	福建盈祺置业有限公司	ZZZP- 02010000000111	暂定	至 2021 年 12 月 18 日 ⁷
37	福建耀璟房地产有限公司	ZZZP- 01990000000109	暂定	至 2023 年 6 月 18 日
38	大理美诏房地产开发有限公司	云建房证开字 (2020) 2068 号	四级	至 2023 年 11 月 5 日
39	常州雅居乐房地产开发有限公司	常州 KF14552	二级	至 2025 年 3 月 31 日
40	常州雅劲房地产开发有限公司	常州 KF14639	二级	至 2025 年 5 月 15 日
41	常州雅创房地产开发有限公司	常州 KF14604	二级	至 2025 年 4 月 14 日
42	常熟雅品房地产开发有限公司	苏州 KF16266	二级	至 2025 年 3 月 31 日
43	北京雅晟房地产开发有限公司	JK-A-X1522	二级	至 2025 年 6 月 20 日
44	重庆与韵实业有限公司	13210487	二级	至 2025 年 8 月 19 日
45	贵阳雅正房地产开发有限公司	黔房开字 A521100779	二级	至 2025 年 8 月 5 日
46	大理雅海房地产开发有限公司	云建房证开字 (2022) 1525 号	二级	至 2025 年 8 月 30 日
47	中山市雅尚房地产开发有限公司	粤房开证字第 0111609 号	四级	至 2023 年 11 月 21 日
48	中山市雅景房地产开发有限公司	粤房开证字第 0111563 号	四级	至 2022 年 12 月 4 日
49	中山市世光创建置业有限公司	粤房开证字第 0111678 号	四级	至 2022 年 11 月 5 日
50	中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	粤房开证字第 0111696	三级	至 2023 年 1 月 17 日
51	台山市雅晟房地产开发有限公司	粤（台山）房开证 字第 1221131 号	四级	至 2023 年 5 月 5 日
52	台山市万泰置业有限公司	粤（台山）房开证 字第 1221132 号	四级	至 2023 年 7 月 28 日
53	厦门雅深房地产开发有限公司	FDCA350201874	暂定	至 2024 年 6 月 2 日
54	清远雅建房地产开发有限公司	粤房开证明 1800048	二级	至 2022 年 12 月 31 日
55	惠州市雅生房地产开发有限公司	粤（惠）房开证书 第 4000144 号	四级	至 2023 年 1 月 21 日
56	广州雅悦房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100213	二级	至 2025 年 7 月 11 日
57	佛山雅建房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1310276	二级	至 2025 年 8 月 30 日
58	宜宾佳煦房地产开发有限公司	511521D039	暂定	至 2024 年 5 月 21 日

⁷正在办理换证手续。

序号	公司全称	资质等级	证书编号	有效日期3
59	苏州雅居乐置业有限公司	苏州 KF16345	二级	至 2025 年 3 月 31 日
60	江阴嘉宏雅居置业发展有限公司	无锡 KF14997	二级	至 2025 年 5 月 15 日
61	嘉兴金雅房地产开发有限公司	浙开二 0401-2022-2022-0326 号	二级	至 2026 年 1 月 25 日
62	东方盐湖城置业有限公司	常州 KF14600	二级	至 2025 年 4 月 14 日
63	常州金坛雅居乐房地产开发有限公司	常州 KF14607	二级	至 2025 年 4 月 14 日
64	常熟雅居乐置业有限公司	苏州 KF16265	二级	至 2025 年 3 月 31 日
65	沈阳正达红阳房地产有限公司	2101302022053061010	二级	至 2025 年 5 月 29 日
66	河南雅晟置业有限公司	41101100012	二级	至 2024 年 9 月 29 日
67	邯郸邯雅房地产开发有限公司	冀建房开邯字第 184 号	四级	至 2022 年 12 月 31 日
68	北京雅拓房地产开发有限公司	MT-A-10591	二级	至 2025 年 6 月 28 日
69	北京华坤科技开发有限责任公司	YQ-A-X8893	四级	至 2023 年 4 月 28 日
70	海南雅航旅游置业有限公司	房 46900500007	二级	至 2025 年 6 月 23 日

② 发行人违法违规及受处罚情形

报告期内，发行人及合并范围内子公司受到的重大行政处罚情况如下：

公司名称	处罚机关	处罚决定书	处罚日期	处罚内容
西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	景洪市自然资源局	景自然资源局罚决[2020]116 号	2020 年 12 月 23 日	因未经批准非法占用土地的违法行为，处以没收非法占用在 7.95 万平方米（119.27 亩）符合土地利用总体规划上违法建筑物及其他设施、限期恢复土地原状、罚款 136.43 万元人民币
宁乡雅居乐旅游发展有限公司	宁乡市住房和城乡建设局	宁住建罚决[2019]77 号	2019 年 12 月 10 日	7 栋低层住宅未取得土地使用权证擅自预售，没收违法所得 246 万元人民币，罚款 34.10 万元人民币

截至本募集说明书签署日，上述行政处罚的罚款已缴纳完毕，未对该等子公司项目开发及发行人的财务状况产生重大不利影响，发行人及该等子公司的融资行为未因上述行政处罚受到限制。

除上述情况外，报告期内公司不存在未披露或者失实披露违法违规行为，发行人

及下属从事住宅及商业地产开发的子公司不存在因“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“无证开发”等违法违规行为受到行政处罚或刑事处罚的情形；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；不存在对发行人持续经营、偿债能力或对发行人融资产生实质不利影响的重大行政处罚。

③诚信合法经营情况

截至本募集说明书签署日，发行人诚信合法经营。发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；发行人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会、分割等违法违规取得土地使用权的情形；发行人不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等而受到相关主管部门处罚的情况；发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等权属问题；发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；发行人所开发的项目均合法合规，不存在如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、未及时到位等情况；发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，亦不存在监管部门其他行政处罚的记录或造成严重社会负面影响的事件。发行人报告期内主要在建项目中下述项目曾被认定为闲置土地，但未受到自然资源管理部门的处罚：2018 年 7 月 20 日，景洪市人民政府办公室发布《关于印发<景洪市 2018 年闲置土地清理处置工作实施方案>的通知》（景政办发〔2018〕119 号），西双版纳雅居乐旅游置业有限公司开发建设的天河项目 3 宗土地中 161.12 亩土地被认定为闲置土地，闲置原因为政府原因，处置措施拟由政府部门尽快拆除违法建筑，西双版纳雅居乐旅游置业有限公司 2018 年 10 月底全面开工建设。上述项目地块曾被认定为闲置土地，但未受到自然资源管理部门的处罚（包括收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权等），后续已正常开发建设，不存在项目用地违反《闲置土地处置办法》的规定从而对本期中期票据发行造成实质影响的情形，该情况对发行人持续经营、偿债能力或对发行人融资不产生实质不利影响。

④涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目

报告期内发行人及合并范围内子公司在报告期内开发的房地产项目项下宗地涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造事项情况如下：

太原雅居乐江山赋项目建设公司为山西雅居晋明房地产开发有限公司。2019 年 3 月 21 日，经太原市迎泽区政府同意并授权委托，太原市迎泽区城中村改造工作领导小组办公室与太原市迎泽区郝庄镇店坡社区居民委员会、山西荣皓房地产开发有限公司（店坡社区集体经济改制公司）、山西雅居晋明房地产开发有限公司签订了《太原市迎泽区店坡城中村改造项目合作协议》。根据该协议，太原市迎泽区郝庄镇店坡社区居民委员会与太原市迎泽区城中村改造工作领导小组办公室同意山西雅居晋明房地产开发有限公司为店坡城中村改造主体。

2020 年 10 月 19 日，山西省太原市规划和自然资源局与山西雅居晋明房地产开发有限公司签订了编号为 CB1401062020097、CB1401062020098 的《国有建设用地使用权出让合同》，约定由山西省太原市规划和自然资源局向山西雅居晋明房地产开发有限公司出让位于迎泽区的两块宗地的国有土地使用权，宗地编号为 SG-2063、SG-2064，出让宗地面积合计 87,906.87 平方米。就前述两块宗地，山西雅居晋明房地产开发有限公司于 2020 年 10 月 26 日获发了晋（2020）太原市不动产权第 0132939 号、晋（2020）太原市不动产权第 0132941 号《不动产权证书》。截至本募集说明书签署日，该项目已取得用地规划许可证、工程规划许可证、工程施工许可证等批准或备案文件并开工建设。

该项目来源于协议取得，签署合作协议已取得太原市迎泽区政府同意及授权，获取流程合法合规；该项目拆迁补偿资金来源于项目公司自有资金和银行借款，项目总投资为 35.50 亿元，截至 2022 年 9 月末已投资 16.49 亿元，项目建设进度为 46.45%。

截至本募集说明书签署日，该项目已启动拆迁工作，已完成 SG-2063、SG-2064 两块宗地的整理出让，该项目不涉及土地一级开发相关的未决诉讼。

除上述项目外，发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

根据住房和城乡建设部《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》的要求，发行人遵纪守法，诚实守信，恪守对消费者在商品和服务质量

方面的承诺；发布真实房源信息和广告，严格执行商品房销售的有关规定，实行明码标价制度，维护消费者合法权益；接受政府和公众监督，积极履行企业社会责任，通过向消费者提供优质的商品和服务赢得市场。发行人满足公益惠民、公信诚实、公开透明、公众认可的四项原则，发行债务融资工具符合《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》的要求。

（3）经营模式

①采购模式

原材料采购及设备采购方面，大部分建筑材料由建筑承包商采购，由于公司产品以精装修为主，主要集中采购空调设备、电梯、门窗、防水材料，以及瓷砖、橱柜、地板、电器等精装修材料。发行人的主要合作承包商为关联方振中建设集团有限公司，振中建设在获取订单后，以自身承建和分包转包结合的形式完成项目的运营。

从成本控制来看，公司主要的控制手段为设定项目目标成本。项目公司根据公司目标成本及项目所在地的实际情况进行测算，确保制定的项目目标成本具有可实现性。项目公司调研当地成本，根据当地的成本水平、总公司的成本数据及项目的产品系列和定位，测算项目成本，确保项目目标成本的实现。为保证工程质量，公司采用项目公司自主管理和总部运营中心监管相结合的方式。针对单城市、多项目，公司会成立城市公司进行管理；针对单城市单项目，公司偏向项目公司管理方式。为保证工程进度，在施工过程中，管控中心对项目工程二级节点进行监控，出现进度拖延信号及时预警，同时每个月度、季度、年度均开展经营分析会。总体看，公司与土建承包商建立了合作关系，建筑材料以建筑承包商供应为主，发行人的主要合作承包商为关联方振中建设集团有限公司；公司对工程质量和成本管控方面的管理具体而有效。

②生产模式

公司房地产开发业务集中于住宅业务，开发方式以自主开发经营为主。公司开发的项目覆盖普通住宅、高端住宅、公寓、别墅多种产品形态，产品系列清晰。住宅物业通常位于交通设施便利的城区或风景优美的城郊，部分住宅物业配有商铺及写字楼。总体看，公司产品结构较为完善，涵盖低端、中端和高端产品，可满足不同收入群体

的不同住房需求。

发行人目前开发的房地产项目以住宅为主，开发方式以自主开发经营为主。发行人开发的项目以销售为主。除自主开发经营外，发行人还有部分项目采用合作开发的形式，发行人合作项目业务定位是基于优势互补前提，与业内知名企业合作开发房地产项目，通过股权合作方式进行投资，以获取收益，收益分成一般按照持股比例进行分成。

用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况下，自有资金出资占项目开发总投资的30%以上。外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行等金融机构抵押取得项目开发贷款等。

③销售模式

目前，公司房地产开发的销售模式采取以自行销售为主，代理销售和分销为辅的销售模式。营销方面，公司充分利用媒体进行宣传，并通过报纸、网络、平台发布会等多种方式全方位营销，提升公司品牌知名度。

公司产品定价、销售策略的确定主要由营销管理中心负责，营销中心在公司拿地决策时介入，与公司其他相关职能部门合作，通过对市场容量、区划、客户构成、产品区间等进行分析，与历史数据对比，并进行客户描摹后，初步拟定项目前期定位和产品定位，经公司投资决策委员会通过后确定具体方案。公司根据项目产品定位、目标市场分析等确定营销策略，参考项目当地历年成交数据、标杆房产定价、当地二手房定价等，由营销管理中心、财务资金中心等多个职能中心进行综合规划，初步拟定产品价格，最终由董事会决策通过。

对于全款购买的客户，房屋预售回款时长大约为1个月；按揭方式购买的客户回款周期为1-6月；分期付款的客户回款周期为1年以内。

(4) 经营情况

经过多年的发展，发行人筑造了不同发展阶段的城市高端产品、低密度产品、生活大盘、旅游地产等标杆性项目，为业主缔造舒适写意的生活空间，满足其置业、投资、度假的需求，营造乐活的居住生活体验。

① 已完工项目

报告期内，发行人主要已完工房地产销售项目如下：

表：报告期内发行人主要已完工房地产销售项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	城市	项目类别	计划总投资	累计完成投资	可售面积	未售面积	销售进度
1	中山国宾道	中山市文华房地产有限公司	中山市	住宅	6.36	4.40	7.29	0.17	97.69%
2	长沙雅居乐花园	长沙雅居乐房地产开发有限公司	长沙市	住宅	6.73	6.60	11.02	-	100.00%
3	中山雅居乐江玥	中山市粤宏投资有限公司	中山市	住宅	6.87	6.31	6.47	0.02	99.68%
4	河源雅居乐花园	河源市雅居乐房地产开发有限公司	河源市	住宅	87.90	87.90	255.22	0.13	99.95%
5	苏州富春雅居	常熟雅居乐置业有限公司	苏州市	住宅	13.49	13.20	6.33	-	100.00%
6	湛江雅居乐雍逸廷	湛江雅高房地产开发有限公司	湛江市	住宅	8.72	8.59	6.60	-	100.00%
7	镇江雅居乐涟山	镇江雅居乐房地产开发有限公司	镇江市	住宅	14.80	14.07	22.26	-	100.00%
8	中山锦玥	中山市雍雅房地产开发有限公司	中山市	住宅	6.64	5.93	6.32	0.75	88.14%
9	湖州雅居乐滨江国际	湖州雅致房地产开发有限公司	湖州市	住宅	18.38	18.38	12.90	-	100.00%
10	中山锦城	中山市雍建房地产开发有限公司	中山市	住宅	7.68	6.46	7.18	0.05	99.32%
11	南通雅居乐鑫基中央公馆	南通雅新房地产开发有限公司	南通市	住宅	7.61	6.81	4.08	-	100.00%

序号	项目名称	项目主体	城市	项目类别	计划总投资	累计完成投资	可售面积	未售面积	销售进度
12	茂名雅居乐熹玥	茂名市雅居乐房地产开发有限公司	茂名市	住宅	5.19	4.74	6.32	-	100.00%
13	台山雅居乐御宾府	台山市万泰置业有限公司	江门市	住宅	5.73	4.66	7.46	0.80	89.28%
14	沈阳盛京雅府	沈阳正达红阳房地产有限公司	沈阳市	住宅	8.49	5.59	7.67	7.22	5.82%
15	中山畔山中心城	中山市世光创建置业有限公司	中山市	住宅	33.31	23.24	41.50	3.02	92.73%
16	南京御宾府	南京雅宁房地产开发有限公司	南京市	住宅	16.35	15.31	6.99	-	100.00%
17	苏州雅居乐新乐府	苏州雅居乐置业有限公司	苏州市	住宅	37.30	35.54	15.20	0.04	99.74%
18	许昌雅居乐铂爵郡	河南雅晟置业有限公司	许昌市	住宅	5.11	4.47	3.91	0.03	99.17%
19	广州雅居乐天际 715	广州雅悦房地产开发有限公司	广州市	住宅	35.33	28.31	5.66	1.53	72.96%
20	广州雅居乐剑桥郡（北苑）	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	广州市	住宅	49.41	47.69	107.54	0.61	99.43%
21	南京雅居乐滨江花园	南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	南京市	住宅	118.46	112.83	78.07	3.73	95.23%
22	南通雅居乐花园	南通雅居乐房地产开发有限公司	南通市	住宅	25.08	24.01	34.90	-	100.00%
23	杭州雅居乐国际花园	杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司	杭州市	住宅	29.99	29.01	41.92	-	100.00%
24	常州雅居乐山湖城（茅山）	东方盐湖城置业有限公司	常州市	住宅	20.1	13.12	33.23	14.46	56.49%
25	佛山雅居乐新地（狮山）	佛山雅建房地产开发有限公司	佛山市	住宅	13.77	12.76	9.04	0.01	99.91%
26	天津雅居乐御宾府雅玥（海教园 162）	天津市雅泽房地产开发有限公司	天津市	住宅	12.9	11.09	7.92	0.02	99.7%
合计					601.70	551.02	753.00	32.59	97.0%

续上表

序号	项目名称	截至 2022 年 9 月末累计销售额	截至 2022 年 9 月末累计回款额	未完成销售原因	销售安排&资金回笼计划	批文是否齐备	收入确认模式	工程款支付及结算模式	施工单位
1	中山国宾道	8.94	8.61	尾盘在售	预计 1 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	振中建设集团有限公司
2	长沙雅居乐花园	7.10	7.06	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	湖南省建筑工程集团
3	中山雅居乐江玥	10.12	10.10	尾盘车位在售	预计 1 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	振中建设集团有限公司
4	河源雅居乐花园	144.44	144.44	尾货及车位在售	预计 1 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	振中建设集团有限公司
5	苏州富春雅居	16.51	16.36	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	中建二局
6	湛江雅居乐雍逸廷	10.88	10.88	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时	深圳市广胜达建设有限公司

序号	项目名称	截至 2022 年 9 月末累计销售额	截至 2022 年 9 月末累计回款额	未完成销售原因	销售安排&资金回笼计划	批文是否齐备	收入确认模式	工程款支付及结算模式	施工单位
								支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	
7	镇江雅居乐涟山	16.66	16.63	尾盘车位在售	预计 1 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	中南、青建、龙信
8	中山锦玥	5.96	5.95	公寓确权时间是 2021 年 12 月，需要自持 3 年	公寓部分预计 24 年开售	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	振中建设集团有限公司
9	湖州雅居乐滨江国际	21.10	20.99	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	南通新华/中外建
10	中山锦城	8.79	8.77	尾盘在售	预计 1 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	振中建设集团有限公司
11	南通雅居乐鑫基中央公馆	22.91	22.95	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留	南通新华

序号	项目名称	截至 2022 年 9 月末累计销售额	截至 2022 年 9 月末累计回款额	未完成销售原因	销售安排&资金回笼计划	批文是否齐备	收入确认模式	工程款支付及结算模式	施工单位
								3%作为保证金，保修到期后退还	
12	茂名雅居乐熹玥	5.39	5.33	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	振中建设集团有限公司
13	台山雅居乐御宾府	11.43	11.36	尾盘在售	预计 1 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	广东振中建设有限公司
14	沈阳盛京雅府	0.52	0.39	正常销售中	预计 2 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	中天建设集团有限公司/天津二十冶沈阳浑南红阳上河城工程项目经理部/江苏南通三建集团有限公司
15	中山畔山中心城	42.61	42.03	尾盘在售	预计 1 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	振中建设集团有限公司
16	南京御宾府	19.92	19.83	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留	南京嘉年

序号	项目名称	截至 2022 年 9 月末累计销售额	截至 2022 年 9 月末累计回款额	未完成销售原因	销售安排&资金回笼计划	批文是否齐备	收入确认模式	工程款支付及结算模式	施工单位
								3%作为保证金，保修到期后退还	
17	苏州雅居乐新乐府	37.85	37.73	尾盘商铺、车位在售	预计 1 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	百拓
18	许昌雅居乐铂爵郡	3.82	3.50	尾盘车位在售	预计 1 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	河南五建建设有限公司
19	广州雅居乐天际 715	22.75	20.53	正常销售中	预计 2 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	振中建设集团有限公司
20	广州雅居乐剑桥郡（北苑）	194.90	194.74	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	振中建设集团有限公司
21	南京雅居乐滨江花园	172.52	172.26	尾盘在售	计划 1 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	东阳市江城建设有限公司/红阳建工集团有限公司

序号	项目名称	截至 2022 年 9 月末累计销售额	截至 2022 年 9 月末累计回款额	未完成销售原因	销售安排&资金回笼计划	批文是否齐备	收入确认模式	工程款支付及结算模式	施工单位
22	南通雅居乐花园	39.57	39.53	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	龙信建设集团有限公司
23	杭州雅居乐国际花园	55.42	55.43	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	浙江省东阳第三建筑工程有限公司、红阳建工集团有限公司
24	常州雅居乐山湖城（茅山）	32.55	32.44	正常销售中	预计 2 年内销售完毕；持续推动销售进度，推动回款	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	振中建设集团有限公司
25	佛山雅居乐新地（狮山）	14.60	14.59	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	浙江永拓建设有限公司
26	天津雅居乐御宾府雅玥（海教园 162）	13.03	12.76	-	-	是	交房确认收入	按工程进度支付，结算完毕时支付 97%，预留 3%作为保证金，保修到期后退还	中天建设集团有限公司
合计		940.28	935.17						

②在建项目

截至 2022 年 9 月末，发行人主要在建项目情况如下：

表：2022 年 9 月末发行人主要在建房地产销售项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	公司名称	项目名称	城市	权益比例	项目性质	建筑面积	已售面积	项目总投资	截至 2022 年 9 月末已投资	项目建设进度	未来投资计划		
											2022 年	2023 年	2024 年
1	海南雅居乐房地产开发有限公司	海南清水湾	陵水黎族自治县	100%	商住混合	534.23	456.95	313.69	245.04	78.12%	17.97	21.74	14.72
2	腾冲雅居乐旅游置业有限公司	腾冲雅居乐原乡	保山市	100%	住宅/公寓/商业/车位	299.58	61.37	182.08	46.53	25.55%	1.49	2.29	3.21
3	海南雅恒房地产发展有限公司	海南清水湾	陵水黎族自治县	100%	住宅	274.25	193.40	123.67	57.15	46.21%	6.53	14.14	12.19
4	中山市雅建房地产发展有限公司	中山雅居乐新城	中山市	100%	住宅	237.31	222.40	64.07	51.81	80.86%	0.33	5.15	1.75
5	中山雅居乐雍景园房地产有限公司	中山雅居乐剑桥郡	中山市	100%	住宅	143.70	114.19	60.06	22.19	36.95%	1.96	0.46	5.72
6	西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	西双版纳雅居乐西双林语	西双版纳傣族自治州	100%	住宅/公寓/商业/车位	126.14	78.57	87.74	48.50	55.28%	5.94	7.12	4.94
7	天津市天富房地产开发有限公司	天津雅居乐滨河雅郡（天富）	天津市	48%	住宅	109.69	14.76	104.53	25.64	24.53%	3.58	5.94	4.50
8	瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	瑞丽雅居乐国际花园	德宏傣族景颇族自治州	100%	住宅/商业/车位	99.95	40.00	42.30	18.80	44.44%	0.10	2.91	2.85

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书

序号	公司名称	项目名称	城市	权益比例	项目性质	建筑面积	已售面积	项目总投资	截至 2022 年 9 月末已投资	项目建设进度	未来投资计划		
											2022 年	2023 年	2024 年
9	肇庆市雅恒房地产开发有限公司	雅居乐肇庆香港城	肇庆市	100%	住宅	67.48	5.22	50.77	17.56	34.59%	0.41	2.76	8.58
10	无锡雅居乐房地产开发有限公司	无锡雅居乐中央府（时代雅居）	无锡市	100%	住宅	62.48	48.30	78.82	59.33	75.27%	0.64	7.87	6.45
11	宁乡雅居乐旅游发展有限公司	长沙雅居乐灰汤度假小镇	长沙市	100%	住宅	61.17	15.31	30.66	15.63	50.98%	0.75	1.33	2.34
12	海南雅海旅游发展有限公司	海口雅居乐金沙湾	海口市	60%	住宅	59.96	54.35	61.11	46.84	76.65%	4.08	0.82	0.41
13	昆明雅景房地产开发有限公司	昆明雅居乐中央雅府（云青花园）	昆明市	100%	住宅/商业/车位	34.23	6.48	39.66	24.17	60.94%	1.03	3.92	5.55
14	山西雅居晋明房地产开发有限公司	太原雅居乐江山赋（店坡）	太原市	95%	住宅	33.95	20.02	35.50	16.49	46.45%	1.93	7.77	1.19
15	汕头市雅生房地产开发有限公司	汕头雅居乐御宾府（谷饶）	汕头市	100%	住宅	33.27	11.54	24.58	15.38	62.57%	-	1.84	4.05
16	襄阳雅乐源房地产开发有限公司	襄阳雅居乐玺悦府	襄阳市	100%	住宅	30.93	20.36	20.38	16.49	80.91%	0.42	0.52	0.27
17	常州雅劲房地产开发有限公司	常州雅居乐路劲棠颂（丁香路）	常州市	51%	住宅	27.87	23.16	44.53	40.65	91.29%	1.71	-	0.26
18	陕西福雅乐房地产开发有限公司	咸阳雅居乐北城雅郡（泾河）	咸阳市	51%	住宅	24.70	17.35	23.95	14.81	61.84%	0.76	2.14	2.24
19	济南雅和房地产开发有限公司	济南雅居乐锦城（小柿子园）	济南市	100%	住宅	18.17	15.92	21.00	18.71	89.10%	0.29	0.12	0.25
20	南京雅鸿房地产开发有限公司	南京雅郡兰庭（江宁上坊）	南京市	100%	住宅	14.25	7.48	29.90	22.67	75.82%	1.59	2.68	1.33
21	合肥雅坤房地产开发有限公司	雅居乐合肥雅郡（雅苑苑）	合肥市	100%	住宅	16.61	16.47	17.26	14.46	83.78%	0.37	0.28	0.09
22	天津雅润房地产开发有限公司	天津雅居乐御宾府（海教园）	天津市	100%	住宅	12.70	10.59	24.89	23.33	93.73%	0.18	0.19	0.06

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书

序号	公司名称	项目名称	城市	权益比例	项目性质	建筑面积	已售面积	项目总投资	截至 2022 年 9 月末已投资	项目建设进度	未来投资计划		
											2022 年	2023 年	2024 年
23	浙江祥雅房地产开发有限公司	湖州雅居乐滨江国际 II（湖州 1 号）	湖州市	50%	住宅	12.66	8.00	17.87	14.54	81.37%	0.92	0.56	0.13
24	镇江雅润房地产开发有限公司	镇江雅居乐新乐府（小米山）	镇江市	100%	住宅	12.65	9.38	17.59	15.75	89.54%	0.35	0.87	0.39
25	常州雅创房地产开发有限公司	常州雅居乐璟尚雅宸（龙城大道）	常州市	100%	住宅	10.57	4.04	23.87	18.37	76.96%	2.26	1.10	0.31
26	昆山雅居乐房地产开发有限公司	苏州雅居乐聆湖雅苑（淀山湖）	苏州市	100%	住宅	10.54	8.59	22.20	17.03	76.71%	0.01	0.21	0.15
27	常熟雅品房地产开发有限公司	苏州雅居乐山樾雅苑（柳州路）	苏州市	100%	住宅	9.96	8.70	17.39	13.95	80.22%	0.77	0.68	0.18
28	广州花都区雅成房地产开发有限公司	广州雅居乐花城雅郡（工业大道）	广州市	100%	住宅	9.65	5.22	19.35	15.31	79.12%	1.22	1.69	0.08
29	上海雅居睿房地产开发有限公司	上海松江佘山项目	上海市	30%	住宅	9.38	6.18	37.46	29.39	78.46%	1.61	3.38	1.96
30	石家庄雅燕房地产开发有限公司	石家庄雅居乐御宾府	石家庄市	100%	住宅	8.88	9.29	12.92	11.96	92.57%	-	-	0.21
31	北京雅晟房地产开发有限公司	北京雅居乐京华雅郡（亦庄）	北京市	100%	住宅	7.97	8.12	38.44	36.36	94.59%	0.58	0.18	-
32	常州金坛雅居乐房地产开发有限公司	常州雅居乐山湖城（茅山）	常州市	100%	住宅	16.35	9.82	21.11	14.63	69.30%	1.50	2.69	1.43
33	北京雅拓房地产开发有限公司	北京雅居乐富春山居（门头沟）	北京市	100%	住宅	5.19	0.76	24.80	16.51	66.57%	0.17	2.00	4.53
	合计					2,436.42	1,532.29	1,734.15	1,065.98	61.47%	61.42	105.34	92.32

续上表

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目名称	截至 2022 年 9 月末 销售额	截至 2022 年 9 月末回 款额	资金来源	资金落 实情况	预计完工 时间	批文是 否齐备	施工单位	收入确认 模式	工程款支付及结算模 式
1	海南雅居乐房地产 开发有限公司	943.73	931.44	40%自有资金，60%借款	已落实	待定	是	振中建设集团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
2	腾冲雅居乐旅游置 业有限公司	57.34	55.47	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	宏润建设集团股份有 限公司/四川省住业建筑工 程有限公司/四川省煌鑫 建设集团有限公司/浙江 省东阳第三建筑工程有 限公司/浙江花园建设集 团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
3	海南雅恒房地产发 展有限公司	346.57	343.86	40%自有资 金，60%借款	已落实	2026 年	是	振中建设集团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
4	中山市雅建房地产 发展有限公司	195.80	195.35	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	振中建设集团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
5	中山雅居乐雍景园 房地产有限公司	131.04	86.87	40%自有资 金，60%借款	已落实	2027 年	是	振中建设集团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
6	西双版纳雅居乐旅 游置业有限公司	70.80	69.43	40%自有资 金，60%借款	已落实	2027 年	是	中天八建/中国建筑第二 工程局有限公司/四川省 煌鑫建设集团有限公司/ 浙江省东阳第三建筑工 程有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目名称	截至 2022 年 9 月末 销售额	截至 2022 年 9 月末回 款额	资金来源	资金落 实情况	预计完工 时间	批文是 否齐备	施工单位	收入确认 模式	工程款支付及结算模 式
7	天津市天富房地 产开发有限公司	17.33	17.10	40%自有资 金，60%借款	已落实	2034 年	是	上海五建、振中建设、 振中建设	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
8	瑞丽雅居乐旅游置 业有限公司	17.05	16.69	40%自有资 金，60%借款	已落实	2026 年	是	浙江宏宇建筑有限责 任公司/昆明三建建设有 限公司/浙江宏润/振中建 设集团有限公司/四川省 住业建筑工程有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
9	肇庆市雅恒房地 产开发有限公司	4.51	4.48	40%自有资 金，60%借款	已落实	2030 年	是	融兴建设集团有限公 司、浙江永拓建设有限 公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
10	无锡雅居乐房地 产开发有限公司	80.13	80.03	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	B 地块：花园建设/中天 建设/江城建设/；A 地 块：达欣工程	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
11	宁乡雅居乐旅游发 展有限公司	9.69	9.44	40%自有资 金，60%借款	已落实	2027 年	是	苏中建设集团股份有 限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
12	海南雅海旅游发展 有限公司	90.10	86.36	40%自有资 金，60%借款	已落实	2024 年	是	东阳三建	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
13	昆明雅景房地 产开发有限公司	7.08	4.09	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	中天建设集团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目名称	截至 2022 年 9 月末 销售额	截至 2022 年 9 月末回 款额	资金来源	资金落 实情况	预计完工 时间	批文是 否齐备	施工单位	收入确认 模式	工程款支付及结算模 式
14	山西雅居晋明房地 产开发有限公司	21.34	20.41	40%自有资 金，60%借款	已落实	2029 年	是	山西四建、苏中建设	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
15	汕头市雅生房地产 开发有限公司	5.74	5.32	40%自有资 金，60%借款	已落实	2028 年	是	深圳市广胜达建设有限 公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
16	襄阳雅乐源房地产 开发有限公司	13.49	13.03	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	中天建设集团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
17	常州雅劲房地产开 发有限公司	49.02	48.87	40%自有资 金，60%借款	已落实	2022 年	是	江苏成章建设集团有限 公司、振中建设集团有 限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
18	陕西福雅乐房地产 开发有限公司	20.28	19.53	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	西安建工、振中建设、 陕水建设	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
19	济南雅和房地产开 发有限公司	13.36	12.85	40%自有资 金，60%借款	已落实	2024 年	是	中建五局、中建二局	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
20	南京雅鸿房地产开 发有限公司	16.65	11.74	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	安徽中固	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目名称	截至 2022 年 9 月末 销售额	截至 2022 年 9 月末回 款额	资金来源	资金落 实情况	预计完工 时间	批文是 否齐备	施工单位	收入确认 模式	工程款支付及结算模 式
21	合肥雅坤房地产开 发有限公司	18.45	18.11	40%自有资 金，60%借款	已落实	2024 年	是	振中建设	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
22	天津雅润房地产开 发有限公司	23.14	23.14	40%自有资 金，60%借款	已落实	2024 年	是	中建三局、辽宁易筑	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
23	浙江祥雅房地产开 发有限公司	12.03	10.29	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	江苏南通中弘建设工程 有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
24	镇江雅润房地产开 发有限公司	11.28	11.27	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	振中建设集团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
25	常州雅创房地产开 发有限公司	8.66	7.03	40%自有资 金，60%借款	已落实	2024 年	是	常州第一建筑集团有限 公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
26	昆山雅居乐房地产 开发有限公司	16.58	12.51	40%自有资 金，60%借款	已落实	2024 年	是	龙信建设集团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
27	常熟雅品房地产开 发有限公司	13.48	10.95	40%自有资 金，60%借款	已落实	2024 年	是	东阳三建	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目名称	截至 2022 年 9 月末 销售额	截至 2022 年 9 月末回 款额	资金来源	资金落 实情况	预计完工 时间	批文是 否齐备	施工单位	收入确认 模式	工程款支付及结算模 式
28	广州花都区雅成房 地产开发有限公司	8.63	8.07	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	中天建设集团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
29	上海雅居睿房地产 开发有限公司	32.31	8.46	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	是	南通达欣	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
30	石家庄雅燕房地产 开发有限公司	11.35	11.01	40%自有资 金，60%借款	已落实	2022 年	是	上海建工	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
31	北京雅晟房地产开 发有限公司	43.37	43.37	40%自有资 金，60%借款	已落实	2023 年	是	东阳三建	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
32	常州金坛雅居乐房 地产开发有限公司	32.55	32.44	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	获取中	中天建设集团有限公司	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
33	北京雅柘房地产开 发有限公司	2.60	0.95	40%自有资 金，60%借款	已落实	2025 年	四证齐 全;预 售证部 分获得	南通达欣	交房确认 收入	按工程进度支付，结 算完毕时支付 97%， 预留 3%作为保证 金，保修到期后退还
	合计	2,345.48	2,229.96							

a、雅居乐·清水湾项目

雅居乐清水湾项目位于海南省陵水雅居乐清水湾旅游度假区，由海南雅居乐房地产开发有限公司负责开发，是公司深耕海南打造的 1.5 万亩度假地，致力于成就国人“第二人生”度假梦想。雅居乐清水湾项目拥有 12 公里纯美海岸、沙滩，同时兼容并蓄地引进世界不同风情的建筑格调，融入清水湾滨海景观资源，形成独具一格的人居文化。除此之外，雅居乐清水湾大力发展多元产业，创办雅居乐双语学校、打造清水湾游艇会、雅居乐海上艺术中心、滨海度假酒店群等 1.5 万亩大盘的高端配套。该项目可售面积 534.23 万平方米，已售 401.66 万平方米，总投资 3,136,905.28 万元，截至 2022 年 9 月末已投资 2,450,378.76 万元。

b、雅居乐·雅居乐新城

项目位于广东省中山三乡镇新城区中心，项目总占地 220000 m²。与珠海上冲检查站仅 10 分钟车程，离澳门关口自驾车约 20 分钟车程，距离规划中的港珠澳大桥亦仅 30 分钟车程，紧接香港澳门。作为雅居乐发源地，位处中山风景如画的三乡新城区，是中山南部最大型国际生活社区，毗连新政府办公大楼、市政文化中心、会展中心、金融中心、商贸中心和星级酒店，地理位置优越。

c、雅居乐·上海松江佘山项目

位于上海市松江区沈砖公路与千新公路交汇处北侧 200 米。佘山望，立基松江文脉之境，择址佘山稀贵之地，打造总建面约 16.7 万 m²的低密度纯别墅社区。约 1.15 容积率、不可复制的自然资源、醇熟的配套荟萃，打造真正的高品质别墅住区。

上海珍藏别墅用地，松江别墅板块，千万级别墅汇集，代表着上海别墅的最高境界，更是申城首屈一指的富人区。丰富的自然生态，周边有佘山森林公园、辰山植物园、广富林遗址、月湖雕塑公园等优越生态资源；邻近深坑酒店、松江广富林希尔顿酒店、欢乐谷、玛雅海滩公园、佘山国际高尔夫俱乐部等高端配套，构筑缤纷绚烂生活。邻近地铁 9 号线佘山站/洞泾站，由佘山站出发，4 站抵达闵行商圈，10 站即达徐家汇商圈，快速直达淮海中路等上海繁华核芯商圈；松江有轨电车 T1、T2 区域内绿色通行，多重公交线路，与城芯无界互联。邻近印象城、万达广场、开元地中海、百联奥特莱斯等，墅居生活美好集萃。优质教育环伺，常青藤双语幼儿园、宋庆龄国际学校、

上海阿德科特国际学校、佘山外国语实验学校等高端教育资源云集，优享 12 年教育，护航孩子高质量成长。

d、雅居乐·西双版纳项目

雅居乐西双版纳语位于西双版纳傣族自治州嘎洒旅游度假小镇，是雅居乐打造的超万亩旅游度假大盘，以民俗文化、宗教文化体验为亮点打造集商务会所、休闲和养生社区为一体的世界避寒养生度假圣地。

项目北起 214 国道，南至热带雨林，背靠 10 万公顷大黑山热带雨林公园。距离嘎洒机场 4 公里左右，市区 8 公里，恰好地处泛亚铁路中线中转站黄金位置。项目总规划占地 2.5 万亩，总投资 200 亿，规划了康养、运动、文化交流、旅居四大，配设五星级酒店、国际养生会所、傣族风情商业街、体育公园、亲子乐园等配套，以民俗文化、宗教文化体验为亮点，利用西双版纳“热、水、傣、边”风情打造集高端商务会所、休闲度假和养生社区为一体的世界避寒养生度假圣地。

e、雅居乐·北京富春山居项目

雅居乐富春山居位于北京市门头沟区，启卷西长安端首，拥享“三横三纵双轨道”立体交通网络，畅达全城；周边聚集 Plus365 购物中心、龙湖北京长安天街、京煤集团总医院、门头沟区医院、人大附小京西校区等醇熟配套。因地制宜，尊重原生地貌，于西山半山处，打造容积率约 1.1 墅质改善社区，包含约 143m²森幕洋房、约 158m²星空平墅、约 195—225m²瞰山叠墅等高端产品类型，实现大部分建筑南北通透，保证私密性与通透性，揽景观山，重塑理想山居生活，成就京西改善值选。

③拟建项目

拟建项目方面，发行人未来拟建项目仍以住宅为主，主要拟建项目情况见下表：

表：发行人主要拟建项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目主体	城市	权益占比	项目批文是否齐全	资金来源	自有资金获取情况	业态	规划建筑面积	预计开工时间	预计竣工时间	总投资额	2022 年 9 月末已投资额	2022 年 四季度投资支出	2023 年 投资支出	2024 年 投资支出
1	宜宾 226 亩项目	宜宾佳煦房地产开发有限公司	宜宾市	100.00%	是	40%自有资金，60%借款	已落实	住宅	41.22	2023 年 2 月	2027 年 6 月	32.03	14.01	1.31	4.41	7.46
2	漳州雅居乐香山湾	福建京泰广知房地产有限公司	漳州市	51.00%	是	40%自有资金，60%借款	已落实	住宅	21.83	2031 年 9 月	2035 年 12 月	15.41	4.17	-	-	-
3	漳州雅居乐香山湾	福建盈烨置业有限公司	漳州市	51.00%	是	40%自有资金，60%借款	已落实	住宅	16.38	2027 年 2 月	2030 年 6 月	11.66	3.27	-	-	-
4	天顶银翔项目	重庆与韵实业有限公司	重庆市	90.00%	是	40%自有资金，60%借款	已落实	住宅/商业/车位	16.30	2023 年 9 月	2025 年 10 月	10.98	1.90	0.13	0.94	2.67
5	漳州雅居乐香山湾	漳州耀璟房地产开发有限公司	漳州市	51.00%	是	40%自有资金，60%借款	已落实	住宅	16.03	2028 年 12 月	2030 年 12 月	11.82	4.41	-	-	1.41
6	大理雅美湾	大理雅海房地产开发有限公司	大理白族自治州	100.00%	是	40%自有资金，60%借款	已落实	住宅/商业/车位/幼儿园	11.19	2023 年 8 月	2027 年 5 月	8.72	3.85	0.23	1.00	1.38
7	和华项目	中山市和华酒店有限公司	中山市	100.00%	是	40%自有资金，60%借款	已落实	住宅	8.79	2024 年 6 月	2025 年 8 月	9.88	3.57	-	0.50	3.68
8	万宁雅居乐山钦湾	海南马海荣盛房地产开发有限公司	万宁	100.00%	是	40%自有资金，60%借款	已落实	住宅	6.9	2023 年 6 月	2025 年 12 月	25.3	11.57	2.93	1.83	5.12
合计									138.64			124.53	46.76	4.60	8.68	21.72

④项目通过股权转让的情况

最近三年及一期发行人存在两个项目公司以股权转让方式获取的情况，相关情况如下：

报告期内发行人通过股权转让方式获取的项目公司情况

单位：亿元

序号	城市	项目公司名称	获取时间	收购价款	截至 2022 年 9 月末已交收购价款	后续价款支付计划	项目业态	转让目的	转让形式	定价依据	会计科目变化情况
1	云南	大理美诏房地产开发有限公司	2021	2.00	由受同一最终控股公司控制的关联方垫付	由受同一最终控股公司控制的关联方垫付	住宅/商业	收购剩下 50%股权，从而获取 100%股权及控制权	收购项目公司股权	综合市场评估和双方协议	股权收购后由合营公司转作为子公司计量，不再适用长期股权投资核算
2	四川	四川正煦置业有限公司	2022	5.04	5.04	收购价款已缴纳完成	住宅/商业	获取土地	收购项目公司股权	综合市场评估和双方协议	股权收购后作为子公司计量

2、其他业务

除房地产销售业务外，发行人其他业务收入占比较小，主要为自持物业的租赁收入。近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 12,644 万元、9,386 万元、11,374 万元和 43,130 万元，占比分别为 2.83%、0.41%、0.28%和 2.72%；营业利润分别为 6,664 万元、7,255 万元、3,562 万元和 15,280 万元，占比分别为 4.53%、1.62%、0.27%和 3.07%。

（三）发行人安全生产情况

发行人为规范项目公司生产管理，制定了完善的安全生产管理制度体系及监督机制。明确规定公司各级机构的安全生产管理责任，要求公司针对自身行业生产特点，制定完善的安全生产管理规范，以保障生产安全。发行人下属各级机构在生产经营和项目建设过程中，不断加强安全生产管理体系建设，完善安全生产管理网络和制度，抓好安全生产培训教育和保障措施的到位，及时消除各类不安全因素和事故隐患；坚持推行安全标准化管理，完善事故防范机制，加强安全工作检查力度，着力抓好主要危险源点和要害部位的安全管理工作，保证企业生产平稳发展。发行人近三年及一期未发生重大安全事故。

（四）重大资产重组标的资产概况

2021 年度，发行人通过增资及股权受让增加子公司，17 家子公司目前已完成工商变更。新增子公司累计总资产 11,725,208 万元、净资产 2,874,023 万元、营业收入 2,013,015 万元。因新增子公司累计总资产、净资产及总收入占本公司相应指标比例均超过 50%，因此构成重大资产重组。具体情况如下：

1、海南雅航旅游置业有限公司

海南雅航旅游置业有限公司与 2012 年 7 月 2 日成立，注册资本 112,245 万元，注册地址为海南省文昌市文城镇东风路 27 号二楼，经营范围为：海南省文昌市昌洒镇月亮湾起步区地段文国土储（2011）-13-1（A1）、（A2）、（A3）、（A4）、（B）号地块旅游地产及相关配套设施的开发建设与经营，餐饮服务。

海南雅航旅游置业有限公司主要在海南省文昌市开展房地产开发业务，开发的项目有海南文昌雅居乐月亮湾项目，项目情况如下：

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/平方米)
海南雅航旅游置业有限公司	海南文昌雅居乐月亮湾项目	未上市	33.32	29.99	别墅、住宅	3,278	别墅: 8,000-28,000 住宅: 5,300-12,000

2、海南雅海城市更新有限公司

海南雅海城市更新有限公司于 2020 年 12 月 17 日，注册资本 1,081 万美元，注册地址海南省海口市秀英区秀英街道向荣路福秀小区商业裙楼 C 栋 237 室，经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；旅游业务；城市配送运输服务（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；工程管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；环保咨询服务；休闲观光活动；会议及展览服务；供应链管理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

3、河南雅晟置业有限公司

河南雅晟置业有限公司于 2018 年 6 月 5 日，注册资本 12,244.90 万元，注册地址许昌市东城区天宝路街道办事处十里庙社区 6 号，经营范围：房地产开发与经营；房屋租赁；物业管理服务。

河南雅晟置业有限公司主要在河南省许昌市从事房地产开发与经营，现有开发的项目为许昌鹿鸣湖项目，项目情况如下：

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/平方米)
河南雅晟置业有限公司	许昌鹿鸣湖项目	2019 年	3.11	5.79	住宅	100%	9,792.11

4、南京滨江雅居乐房地产开发有限公司

南京滨江雅居乐房地产开发有限公司于 2011 年 3 月 15 日成立，注册资本 424,637 万元，注册地址南京市江北新区顶山街道吉庆路 10 号大楼 9 楼部分区域，经营范围：

房地产开发、经营；住宿服务、餐饮服务（限取得许可证的分支机构经营）；酒店管理；物业管理；自有房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；健身服务；娱乐；游泳；会议及展览服务；停车场管理服务；洗浴服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

南京滨江雅居乐房地产开发有限公司主要在南京市从事房地产开发经营，现有开发的项目为雅居乐滨江花园项目，项目情况如下：

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积（万平方米）	总建筑面积（万平方米）	产品类型	销售率（套数）	销售均价（元/平方米）
南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	雅居乐滨江花园	2013 年	31.67	117.00	住宅、商业、车位	99.87%	21,033.19

5、海南雅居乐房地产开发有限公司

海南雅居乐房地产开发有限公司于 2006 年 9 月 4 日成立，注册资本 650,518 万港元，注册地址海南省陵水县英州镇清水湾大道 A03 区公建七号商铺，经营范围：许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；食品销售；洗浴服务；国内船舶管理业务；船舶引航服务；船舶检验服务；船员、引航员培训；省际普通货船运输、省内船舶运输；货物进出口；进出口代理；进出口商品检验鉴定；食品经营（销售散装食品）；游艺娱乐活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：养老服务；旅游开发项目策划咨询；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；酒店管理；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；洗染服务；婚庆礼仪服务；停车场服务；日用百货销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；游艇租赁；船舶销售；船舶租赁；船舶修理；国内船舶代理；国际船舶代理；无船承运业务；露营地服务；餐饮管理；健身休闲活动；休闲娱乐用品设备出租；体育赛事策划；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；组织体育表演活动；会议及展览服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；市场营销策划；项目策划与公关服务；体验式拓展活动及策划（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

海南雅居乐房地产开发有限公司主要在海南省陵水县从事房地产开发业务，现有

开发的项目为清水湾项目，项目情况如下：

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/平方米)
海南雅居乐 房地产开发 有限公司	清水湾	2008 年	695.25	549.67	住宅	79.99%	29,000- 36,000

6、海南雅恒房地产发展有限公司

海南雅恒房地产发展有限公司于 2007 年 5 月 17 日成立，注册资本 361,224 万港元，注册地址海南省陵水县英州镇清水湾大道 A03 区公建七号商铺，经营范围：海南省陵水黎族自治县 2008-015、2008-016、2008-017 号地块的开发建设与经营管理，养老项目，旅游项目、温泉项目开发，农业、高科技产业、海洋生物项目开发，宾馆、酒店开发管理，建材、装饰材料、基础设施项目的投资和经营，农业种植、采摘、观光。

海南雅恒房地产发展有限公司主要在海南省陵水县从事房地产开发业务，现有开发的项目为清水湾项目，项目情况如下：

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/平方米)
海南雅恒房 地产发展有 限公司	清水湾	2008 年	287.15	253.87	住宅	71.75%	29,000- 36,000

7、海南雅诚房地产开发有限公司

海南雅诚房地产开发有限公司于 2007 年 5 月 17 日成立，注册资本 5,617 万元，注册地址海南省陵水县英州镇英田大道雅居乐地产，经营范围：海南省陵水县英州镇清水湾景区 2010-48、2010-49 号地块普通住宅的开发建设与经营管理，旅游项目的咨询服务，海洋生物项目开发，农业综合开发，建材、装饰材料的销售。

8、杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司

杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司于 2014 年 2 月 25 日成立，注册资本 6,123 万元，注册地址杭州市余杭区闲林街道闲富中路 2 号 2 号楼 2401 室，经营范围：许可项目：房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：物业管理(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)。

杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司主要在杭州市从事房地产开发经营，现有开发的项目为雅乐国际花园项目，项目情况如下：

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/平方米)
杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司	雅乐国际花园	2021 年	13.24	41.56	住宅/商业/车位	100%	12,540

9、腾冲雅居乐旅游置业有限公司

腾冲雅居乐旅游置业有限公司于 2014 年 2 月 25 日成立，注册资本 6,123 万元，注册地址杭州市余杭区闲林街道闲富中路 2 号 2 号楼 2401 室，经营范围：许可项目：房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：物业管理(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)。

腾冲雅居乐旅游置业有限公司主要在云南省腾冲市从事腾冲曲石生态旅游度假小镇工程项目开发建设和其他房地产开发经营业务，现有开发的项目为云南原乡项目，项目情况如下：

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/平方米)
腾冲雅居乐旅游置业有限公司	云南原乡	2013 年	223.40	299.77	住宅/商业	20.47%	8,685

10、西双版纳雅居乐旅游置业有限公司

西双版纳雅居乐旅游置业有限公司于 2011 年 5 月 5 日成立，注册资本 102,041 万元，注册地址云南省西双版纳傣族自治州景洪市嘎洒镇林湖路，经营范围：西双版纳嘎洒旅游小镇天河项目开发建设；商品房销售和租赁；房地产信息咨询、房地产营销策划；物业管理、会所服务及相关配套服务；农业旅游观光、旅游项目的开发经营；住宿餐饮及酒店管理、商业经营管理；民俗文化交流；自来水生产、销售和供应。（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）。

西双版纳雅居乐旅游置业有限公司主要在云南省西双版纳傣族自治州景洪市从事

西双版纳嘎洒旅游小镇天河项目开发建设、商品房销售和租赁等房地产开发经营业务，现有开发的项目为西双版纳林语项目，项目情况如下：

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/平方米)
西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	西双版纳林语	2011 年	107.16	128.59	住宅+商业	93%	9,013

11、河源市雅居乐房地产开发有限公司

河源市雅居乐房地产开发有限公司于 2006 年 4 月 30 日成立，注册资本 54,236 万元，注册地址河源市东城西片区黄沙大道旁雅居乐花园 2 号商铺，经营范围：在河源市区东城西片区范围内，东至黄沙大道，南至纬十四路和规划城市道路，西至京九铁路和文昌路，北至规划城市道路的土地上开发、建设、销售和出租自建的商住楼宇及其配套设施，提供物业管理及房地产咨询业务。（凭资质证书经营）（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）。

河源市雅居乐房地产开发有限公司主要在广东省河源市从事房地产开发经营，现有开发的项目为河源雅居乐项目，项目情况如下：

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/平方米)
河源市雅居乐房地产开发有限公司	河源雅居乐	2007 年	136.47	302.68	住宅、商业、别墅	99.96%	住宅： 5,367；商业： 6,189，别墅： 9,557

12、昆明雅居乐置业有限公司

昆明雅居乐置业有限公司于 2018 年 4 月 24 日成立，注册资本 20,408 万元，注册地址云南省昆明市西山区人民西路 207 号保利中心 19 楼，经营范围：昆明市城区内的房地产开发经营、建设经营（项目筹建）；物业管理、住宿服务、餐饮服务、酒店管理；企业管理咨询；预包装食品销售（以上项目不涉及外商准入特别措施范围）（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）

13、中山市南朗雅居乐酒店管理有限公司

中山市南朗雅居乐酒店管理有限公司现更名为中山市驷隆酒店管理有限公司，于 2009 年 11 月 2 日成立，注册资本 14,370 万元，注册地址中山市南朗街道南岐北路 8 号，经营范围：从事酒店管理及相关配套服务[包括旅业服务、中西餐类制售（含凉菜，不含生食海产品、裱花蛋糕制售）、游泳场、美容美发（生活美容）]；房地产开发与经营。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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；根据《广东省商事登记制度改革方案》、中工商企登字[2016]1 号文件精神，上述经营范围涉及：食品经营、高危险性体育项目经营、公共场所经营、旅馆业等事项。）（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）

14、西安雅居乐企业管理咨询有限公司

西安雅居乐企业管理咨询有限公司于 2017 年 12 月 20 日，注册资本 4,615 万元，注册地址西安曲江新区新开门南路 168 号雅居乐御宾府下沉会所物业服务中心，经营范围：企业管理咨询。（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）

15、南通雅居乐房地产开发有限公司

南通雅居乐房地产开发有限公司于 2013 年 12 月 18 日成立，注册资本 142,448 万元，注册地址江苏省南通经济技术开发区通盛大道 188 号创业外包 A 座 328-B 室，经营范围：房地产开发和销售（凭资质证书经营）（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）。

南通雅居乐房地产开发有限公司主要在南通市从事房地产开发和销售，现有开发的项目为雅居乐花园项目，项目情况如下：

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/平方米)
南通雅居乐房地产开发有限公司	雅居乐花园	2013 年	18.74	59.86	住宅、商业、车位	100% 100% 100%	住宅： 7,406 商业： 8,753 车位： 1,948

16、瑞丽雅居乐旅游置业有限公司

瑞丽雅居乐旅游置业有限公司于 2011 年 7 月 4 日成立，注册资本 62,040 万元，注

册地址中国(云南)自由贸易试验区德宏片区瑞丽市卯喊路 171 号瑞丽雅居乐国际花园 3 栋商 101 铺, 经营范围: 房地产开发经营; 商品房销售和租赁、房地产信息咨询、房地产营销策划、物业管理、会所服务及相关配套服务(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施范围)(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)。

瑞丽雅居乐旅游置业有限公司主要在云南省瑞丽市从事房地产开发经营, 现有开发的项目为瑞丽国际花园项目, 项目情况如下:

公司名称	项目名称	上市时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	产品类型	销售率 (套数)	销售均价 (元/平方米)
瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	瑞丽国际花园	2013 年	23.70	100.48	住宅	43%	3,721

17、山西鸿雅房地产开发有限公司

山西鸿雅房地产开发有限公司于 2019 年 8 月 5 日成立, 注册资本 1,000 万元, 注册地址山西省太原市万柏林区迎泽大街 119 号公元时代城 A 座 1103 室, 经营范围: 房地产开发经营及销售; 物业管理。(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)

九、在建项目、拟建项目和土地储备

(一) 在建项目

发行人在建项目主要以住宅和商住混合项目为主, 发行人在建项目情况见本募集说明书“表: 发行人在建房地产销售项目情况表”。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。

(二) 拟建项目

发行人拟建项目以住宅和商住混合项目为主, 详见本募集说明书“表: 发行人拟建项目情况表”。

(三) 土地储备情况

截至 2022 年 9 月末, 公司的土地储备建筑面积合计 3,097.45 万平方米, 土地储备

规模充沛。公司在广东省内的土地储备预计总建筑规模占比 35.70%；从城市分布来看，中山、威海、腾冲、陵水和天津的土地储备合计占比 51.80%。充足的土地储备规模对公司未来经营业绩提供了有力保障。

表：截至 2022 年 9 月末公司土地储备情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
1	南京雅居乐滨江国际	南京	100%	招拍挂（独立）	2010/10/29	31.67	3.73	65.61	65.61	-	住宅
2	南京雅居乐云望府	南京	34%	招拍挂（独立）	2018/8/17	3.51	9.84	11.76	11.76	-	住宅
3	南京雅居乐雅郡兰庭	南京	100%	招拍挂（独立）	2019/12/31	6.31	15.58	19.57	19.57	-	住宅
4	扬州雅居乐国际	扬州	100%	招拍挂（独立）	2013/4/19	11.06	30.74	10.35	10.35	-	住宅/酒店
5	镇江雅居乐新乐府	镇江	100%	招拍挂（独立）	2017/5/31	7.58	3.43	10.35	10.35	-	住宅
6	合肥雅居乐雅郡	合肥	100%	招拍挂（独立）	2021/6/26	7.56	4.67	11.02	11.02	-	住宅/商业
7	上海雅居乐畚山望	上海	25.3%	招拍挂（合作）	2021/6/22	8.84	10.17	26.53	26.53	-	住宅
8	嘉兴雅居乐光和城	嘉兴	40%	招拍挂（合作）	2020/2/19	3.12	6.65	5.05	5.05	-	住宅
9	嘉兴雅居乐悦景庄春风渡	嘉兴	50%	收并购	2020/3/20	3.10	7.09	3.43	3.43	-	住宅
10	湖州凤凰东区项目	湖州	50%	招拍挂（合作）	2018/7/26	6.53	13.38	10.80	10.8	-	住宅
11	常州雅居乐山湖城项目 A	常州	100%	招拍挂（独立）	2017/9/13	61.49	7.48	2.54	2.54	-	住宅
12	常州雅居乐山湖城项目 B	常州	95%	收并购	2017/12/31	35.24	8.02	3.41	3.41	-	住宅

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
	湖城项目 B										
13	常州雅居乐棠颂	常州	51%	招拍挂(合作)	2017/8/24	12.91	15.11	30.34	30.34	-	住宅/商业
14	常州湖光映月	常州	49%	收并购	2020/4/24	6.86	13.71	5.93	5.93	-	住宅
15	常州雅居乐汀上	常州	34%	招拍挂(合作)	2019/3/29	9.85	15.07	9.40	9.4	-	住宅
16	常州工业项目	常州	100%	招拍挂(独立)	2019/7/9	8.56	4.88	9.40	9.4	-	商业
17	无锡雅居乐中央府	无锡	100%	招拍挂(独立)	2013/7/22	21.47	19.25	35.43	35.43	-	住宅/酒店/商业
18	无锡公园里	无锡	50%	招拍挂(合作)	2020/9/4	8.96	15.90	22.01	22.01	-	住宅
19	无锡雅居乐一澄风华	无锡	50%	招拍挂(合作)	2020/9/15	8.90	17.56	19.72	19.72	-	住宅
20	无锡悦印风华	无锡	23%	招拍挂(合作)	2021/3/19	2.18	4.68	9.64	9.64	-	住宅
21	启东雅居乐中央公馆	启东	50%	招拍挂(合作)	2020/3/3	4.97	12.43	6.70	6.7	-	住宅/商业
22	启东华石路东项目	启东	40%	招拍挂(合作)	2021/3/23	7.22	13.74	8.84	8.84	-	住宅
23	苏州雅居乐新乐府	苏州	100%	招拍挂(独立)	2016/5/24	8.12	0.05	27.99	27.99	-	住宅/商业
24	苏州雅居乐雅樾澜庭	苏州	51%	招拍挂(合作)	2021/6/1	4.99	8.98	12.68	12.68	-	住宅
25	常熟雅居乐山樾雅苑	常熟	100%	招拍挂(独立)	2020/7/15	6.80	10.28	11.35	11.35	-	住宅
26	昆山雅居乐聆湖雅苑	昆山	100%	招拍挂(独立)	2019/6/13	6.03	10.85	12.64	12.64	-	住宅
27	长沙海外滩	长沙	50%	招拍挂(独立)	2013/6/21	19.74	28.98	11.98	11.98	-	商业
28	长沙雅居乐依云小镇	长沙	100%	勾地	2014/4/3	41.09	48.69	3.46	3.46	-	住宅/酒店/商业

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
29	长沙雅居乐新地	长沙	100%	收并购	2018/2/13	1.59	1.12	2.63	2.63	-	住宅
30	郴州雅居乐南麓山	郴州	50%	勾地	2014/9/29	12.11	14.53	1.11	1.11	-	住宅
31	荆州雅居乐锦城	荆州	100%	招拍挂(独立)	2018/6/6	4.21	2.73	5.14	5.14	-	住宅
32	襄阳雅居乐玺悦	襄阳	100%	勾地	2019/2/12	21.38	35.89	7.07	7.07	-	住宅/商业
33	襄阳雅居乐北宸雅郡	襄阳	60%	勾地	2021/6/5	3.77	6.98	2.10	2.1	-	住宅
34	威海雅居乐冠军体育小镇	威海	65%	招拍挂(合作)	2018/5/16	265.29	285.78	30.91	30.91	-	住宅/酒店/商业
35	济南江山一品	济南	33%	招拍挂(合作)	2018/2/9	2.39	0.01	2.60	2.6	-	住宅
36	济南雅居乐锦城	济南	100%	招拍挂(独立)	2018/6/6	6.95	18.27	10.83	10.83	-	住宅
37	西安雅居乐北城雅郡	西安	51%	勾地	2020/4/20	12.81	20.72	9.00	9	-	住宅
38	宝鸡太白山国家旅游风景区项目	宝鸡	80%	收并购	2020/12/17	10.58	11.71	2.15	2.15	-	住宅
39	渭南雅居乐翰林雅苑	渭南	51%	招拍挂(独立)	2019/12/12	4.36	0.26	1.78	1.78	-	住宅
40	许昌雅居乐铂爵郡	许昌	100%	招拍挂(独立)	2018/5/30	3.11	1.18	2.83	2.83	-	住宅/商业
41	沈阳雅居乐雅华香颂	沈阳	50%	招拍挂(独立)	2019/3/22	3.07	0.01	1.63	1.63	-	住宅
42	沈阳浑南区项目	沈阳	100%	收并购	2021/2/22	3.63	7.64	8.12	5.98	自有资金支付, 剩余出让金按合	住宅/商业

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
										合同约定支付	
43	天津雅居乐御宾府	天津	100%	招拍挂(独立)	2018/2/28	8.57	2.04	16.55	16.55	-	住宅
44	天津雅居乐滨河雅郡	天津	48%	收并购	2018/2/6	80.26	112.27	15.00	15	-	住宅
45	天津雅居乐锦绣大家	天津	50%	招拍挂(合作)	2019/6/24	23.04	19.99	29.77	29.77	-	住宅
46	天津海教园专案 B	天津	100%	招拍挂(独立)	2018/8/29	4.57	7.77	8.05	8.05	-	住宅
47	天津雅居乐宝坻津侨国际小镇	天津	49%	勾地	2018/12/7	49.38	64.28	23.61	23.61	-	住宅/商业
48	邯郸雅居乐御宾府	邯郸	90%	招拍挂(合作)	2018/5/10	1.82	3.65	1.25	1.25	-	住宅
49	邯郸梦湖澜庭	邯郸	49%	招拍挂(合作)	2018/6/9	3.06	6.12	2.17	2.17	-	住宅
50	晋中雅居乐熙苑	晋中	33%	收并购	2018/6/28	2.06	0.01	1.40	1.4	-	住宅
51	北京延庆区专案	北京	51%	收并购	2016/6/30	19.83	6.50	1.49	1.49	-	住宅/酒店
52	北京雅居乐京华雅郡	北京	100%	招拍挂(独立)	2019/6/21	3.65	7.97	33.23	33.23	-	住宅
53	北京门头沟区专案	北京	100%	招拍挂(独立)	2021/5/11	5.29	5.19	16.28	16.28	-	住宅
54	太原雅居乐江山赋	太原	95%	收并购	2020/6/30	8.79	34.88	17.27	17.27	-	住宅/商业
55	石家庄雅居乐御宾府	石家庄	100%	招拍挂(独立)	2019/3/22	4.97	9.94	7.81	7.81	-	住宅
56	广州雅居乐海珠小雅	广州	100%	招拍挂(独立)	2015/9/23	1.37	0.07	16.09	16.09	-	住宅

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
57	广州雅居乐天际 715	广州	100%	招拍挂(独立)	2016/8/16	2.19	5.66	23.12	23.12	-	住宅
58	广州雅居乐花都雅郡	广州	100%	招拍挂(独立)	2020/4/20	6.73	10.41	13.12	13.12	-	住宅
59	广州天骄花园	广州	20%	招拍挂(独立)	2020/6/15	5.44	11.97	16.19	16.19	-	住宅
60	广州雅居乐溪境花园	广州	49%	招拍挂(合作)	2020/10/15	12.61	28.99	19.55	19.55	-	住宅
61	广州雅居乐滨江雅苑	广州	100%	招拍挂(独立)	2020/5/18	2.48	9.19	5.86	5.86	-	住宅
62	中山凯茵新城	中山	100%	收并购	2001/1/20	197.03	0.86	6.58	6.58	-	住宅
63	中山雅居乐新城	中山	100%	收并购	2003/11/6	147.63	28.57	12.85	12.85	-	住宅
64	中山民众镇项目	中山	100%	招拍挂(独立)	2010/11/16	6.35	9.52	0.306	0.306	-	住宅
65	中山雅居乐剑桥郡	中山	100%	招拍挂(独立)	2007/3/27	37.54	31.85	8.82	8.82	-	住宅/商业
66	中山雅居乐御龙山	中山	100%	收并购	2007/12/10	56.33	0.29	5.01	5.01	-	住宅
67	中山雅居乐山海郡	中山	100%	收并购	2013/4/26	33.89	0.05	3.65	3.65	-	住宅
68	中山雅居乐濠头雅苑	中山	100%	收并购	2016/5/31	8.35	6.28	0.92	0.92	-	住宅
69	中山雅居乐江玥	中山	100%	收并购	2016/8/18	2.79	0.02	2.38	2.38	-	住宅
70	中山畔山中心城	中山	100%	收并购	2016/8/17	18.17	5.60	12.25	12.25	-	住宅
71	中山凯茵云顶	中山	50%	收并购	2016/8/17	16.28	35.64	17.71	17.71	-	住宅
72	中山澜溪畔岛	中山	60%	收并购	2016/9/20	13.19	20.36	16.38	16.38	-	住宅
73	中山雅居乐迪	中山	50%	收并购	2016/12/20	47.90	73.75	8.49	8.49	-	住宅

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
	茵湖小镇										
74	中山天樾樾府	中山	100%	收并购	2017/5/5	3.60	1.34	3.48	3.48	-	住宅
75	中山深中壹号	中山	50%	收并购	2017/3/29	18.07	45.18	14.00	14	-	住宅
76	中山和华酒店项目	中山	100%	收并购	2017/5/5	6.45	12.91	5.67	5.67	-	住宅
77	中山雅居乐星玥	中山	15%	收并购	2017/8/22	4.71	0.29	2.10	2.1	-	住宅
78	中山东凤镇项目	中山	100%	收并购	2016/5/4	67.00	149.04	36.00	36	-	住宅/酒店
79	中山雅居乐湾际壹号项目 A	中山	65%	招拍挂(合作)	2020/7/7	24.55	93.02	40.30	40.3	-	住宅/酒店/商业
80	中山雅居乐湾际壹号项目 B	中山	49%	招拍挂(合作)	2020/7/7	50.36	85.02	39.50	19.75	自有资金支付, 剩余出让金根据与政府部门沟通适时支付	住宅/酒店/商业
81	古镇雅居乐花园	中山	100%	招拍挂(独立)	2019/9/11	2.68	8.11	6.62	6.62	-	住宅
82	江门公园天璟	江门	51%	招拍挂(合作)	2017/9/1	4.40	0.04	6.32	6.32	-	住宅
83	江门雅居乐雍逸庭	江门	51%	招拍挂(独立)	2019/5/6	2.94	5.91	5.21	5.21	-	住宅
84	台山雅居乐御宾府	江门	50%	收并购	2018/6/30	2.93	1.35	2.50	2.5	-	住宅
85	台山雅居乐花园	江门	100%	招拍挂(独立)	2018/2/6	5.84	0.38	2.65	2.65	-	住宅
86	台山台城区项目	江门	100%	招拍挂(独立)	2019/3/6	3.44	1.54	2.65	2.65	-	住宅

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
87	南海雅居乐新地	佛山	100 %	招拍挂 (独立)	2018/2/8	3.53	0.03	8.96	8.96	-	住宅
88	三水常乐府	佛山	33%	招拍挂 (合作)	2018/8/3	7.90	17.57	15.67	15.67	-	住宅
89	顺德清樾	佛山	40%	招拍挂 (合作)	2018/5/16	8.15	13.05	20.38	20.38	-	住宅
90	顺德雅居乐花园	佛山	100 %	招拍挂 (独立)	2009/9/23	21.24	0.15	2.85	2.85	-	住宅
91	顺德雅居乐剑桥郡	佛山	50%	招拍挂 (合作)	2017/11/29	11.08	19.65	31.90	31.9	-	住宅
92	佛山雅居乐风景	佛山	51%	招拍挂 (合作)	2021/1/5	2.74	6.15	3.81	3.81	-	住宅
93	佛山翡翠西江	佛山	33%	招拍挂 (合作)	2018/5/2	8.11	14.72	13.04	13.04	-	住宅
94	惠州雅居乐白鹭湖项目 A	惠州	51%	招拍挂 (独立)	2009/7/28	58.05	69.42	9.78	9.78	-	住宅
95	惠州雅居乐白鹭湖项目 B	惠州	100 %	招拍挂 (独立)	2009/7/28	141.42	10.03	13.42	13.42	-	住宅
96	惠州常乐府	惠州	49%	招拍挂 (合作)	2019/5/30	2.48	2.53	4.55	4.55	-	住宅
97	惠州春江紫宸	惠州	35%	招拍挂 (合作)	2019/6/17	8.88	3.43	13.40	13.4	-	住宅
98	惠州雅居乐都汇雅郡	惠州	70%	收并购	2019/8/1	5.50	9.56	5.21	5.21	-	住宅
99	肇庆雅居乐香港城	肇庆	100 %	招拍挂 (独立)	2020/1/9	28.78	69.36	13.51	11.22	自有资金支付, 剩余出让金根据与政府部门沟通适时支付	住宅/商业
100	河源雅居乐花园	河源	100 %	招拍挂 (独立)	2006/4/26	136.47	0.04	7.56	7.56	-	住宅

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
101	河源雅居乐金麟府	河源	100%	招拍挂(独立)	2018/7/27	11.32	0.53	11.22	11.22	-	住宅
102	河源雅居乐源着	河源	50%	招拍挂(独立)	2020/12/30	6.48	16.20	4.25	4.25	-	住宅
103	汕头雅居乐御宾府	汕头	100%	招拍挂(独立)	2018/5/28	7.82	24.26	11.39	11.39	-	住宅
104	汕尾雅居乐山海郡	汕尾	100%	招拍挂(合作)	2017/11/10	18.34	37.80	22.84	22.84	-	住宅
105	梅州峰会	梅州	50%	招拍挂(合作)	2018/1/26	4.48	11.64	4.12	4.12	-	住宅
106	湛江雅居乐雍逸廷	湛江	100%	招拍挂(独立)	2017/12/5	2.01	0.02	4.46	4.46	-	住宅
107	茂名雅居乐乐活新城	茂名	100%	招拍挂(独立)	2019/11/19	8.64	21.24	4.33	4.33	-	住宅/商业
108	云浮大名府	云浮	50%	招拍挂(独立)	2018/1/26	15.67	14.81	2.84	2.84	-	住宅
109	清远锦城	清远	50%	招拍挂(合作)	2019/6/14	5.33	11.20	3.76	3.76	-	住宅
110	清远雅居乐雅郡	清远	51%	收并购	2019/6/14	16.67	34.03	17.88	17.88	-	住宅
111	南宁国际金融中心	南宁	50%	招拍挂(合作)	2013/11/11	5.67	21.97	3.00	3	-	商业
112	福州璞悦长滩	福州	49%	招拍挂(合作)	2018/6/30	7.06	19.77	11.62	11.62	-	住宅
113	福州雅居乐山海郡	福州	100%	招拍挂(独立)	2018/2/2	3.91	0.81	3.68	3.68	-	住宅
114	福州仓山区项目	福州	100%	招拍挂(独立)	2020/4/15	2.00	4.20	4.40	4.4	-	住宅
115	厦门雅居乐御宾府	厦门	100%	招拍挂(独立)	2017/9/15	1.22	0.00	7.59	7.59	-	住宅
116	厦门金域缙香	厦门	51%	招拍挂(合作)	2017/11/20	0.80	1.91	5.39	5.39	-	住宅
117	贵阳雅居乐剑桥郡	贵阳	51%	勾地	2020/7/15	2.91	7.24	2.09	2.09	-	住宅

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
118	重庆雅居乐滨爵府	重庆	100%	招拍挂(独立)	2017/8/30	13.84	12.25	20.50	20.5	-	住宅
119	重庆雅居乐澜岸雅苑	重庆	51%	收并购	2021/4/20	7.99	12.34	3.49	3.49	-	住宅
120	重庆天顶银翔项目	重庆	90%	收并购	2021/5/25	7.50	11.38	3.12	3.12	-	住宅/商业
121	瑞丽雅居乐国际花园	瑞丽	100%	招拍挂(独立)	2012/9/20	41.33	62.47	4.49	4.49	-	住宅
122	云南雅居乐原乡	腾冲	100%	勾地	2012/12/17	242.33	256.16	8.21	8.21	-	住宅/酒店/商业
123	大理雅居乐雅美湾	大理	100%	招拍挂(独立)	2018/8/23	6.22	24.07	3.56	3.56	-	住宅
124	云南雅居乐西双版纳	西双版纳	100%	招拍挂(独立)	2013/10/10	107.16	43.62	15.52	15.52	-	住宅/商业
125	昆明雅居乐中央雅府	昆明	100%	收并购	2020/11/11	11.42	36.86	22.59	22.59	-	住宅
126	昆明雅居乐云和中心	昆明	50%	招拍挂(独立)	2019/8/14	7.39	31.43	21.37	21.37	-	住宅/商业
127	海南清水湾	陵水	100%	招拍挂(独立)	2007/6/9	1,069.86	248.44	28.84	28.84	-	住宅/商业
128	海南雅居乐星光城	文昌	100%	收并购	2013/8/19	11.01	21.89	4.94	4.94	-	住宅
129	海南雅居乐金沙湾	海口	60%	招拍挂(独立)	2017/3/14	40.84	26.21	17.56	17.56	-	住宅
130	海口雅居乐中心	海口	60%	招拍挂(独立)	2020/1/8	3.69	7.15	4.51	4.51	-	商业
131	万宁雅居乐山钦湾	万宁	51%	收并购	2017/8/2	23.33	17.69	10.96	10.96	-	住宅
132	海南山根湾项目	万宁	100%	招拍挂(独立)	2020/11/6	4.18	4.60	2.75	2.75	-	住宅

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
133	临高南宝镇项目	临高	100%	招拍挂（独立）	2017/12/28	8.90	4.18	0.54	0.54	-	住宅/酒店
134	河源万达旁地块（河源源著项目）	河源市	100%	招拍挂	2021/1/15	6.07	15.18	4.25	4.25	-	住宅
135	上海松江佘山项目	上海市	30%	招拍挂	2021/6/22	8.8	10.12	26.38	26.38	-	住宅
136	宜宾 226 亩	宜宾	100%	收并购	2021/7/7	15.1	56.5	13.45	13.45	-	住宅
	合计					3,950.06	3,097.45	1,524.54	1,517.74		

表：2022 年 9 月末公司土地储备区域分布情况

单位：平方米

城市	预计总建筑面积	占比	城市	预计总建筑面积	占比
中山	607.71	19.62%	扬州	30.74	0.99%
威海	285.78	9.23%	南京	29.15	0.94%
腾冲	256.16	8.27%	启东	26.18	0.85%
陵水	248.44	8.02%	福州	24.78	0.80%
天津	206.35	6.66%	汕头	24.26	0.78%
惠州	94.97	3.07%	大理	24.07	0.78%
长沙	78.79	2.54%	万宁	22.29	0.72%
佛山	71.32	2.30%	南宁	21.97	0.71%
肇庆	69.36	2.24%	文昌	21.89	0.71%
昆明	68.29	2.20%	茂名	21.24	0.69%
广州	66.29	2.14%	西安	20.72	0.67%
常州	64.28	2.08%	北京	19.67	0.64%
瑞丽	62.47	2.02%	济南	18.28	0.59%
无锡	57.39	1.85%	云浮	14.81	0.48%
宜宾	56.5	1.82%	郴州	14.53	0.47%
清远	45.23	1.46%	嘉兴	13.74	0.44%
西双版纳	43.62	1.41%	湖州	13.38	0.43%
襄阳	42.87	1.38%	宝鸡	11.71	0.38%
汕尾	37.8	1.22%	梅州	11.64	0.38%
重庆	35.96	1.16%	昆山	10.85	0.35%
太原	34.88	1.13%	常熟	10.28	0.33%
海口	33.36	1.08%	其他	91.54	2.96%

河源	31.95	1.03%	-	-	-
合计				3,097.45	100.00%

2021 年以来至本募集说明书签署日，发行人新获取土地储备 14 块，主要通过招拍挂获取，保持一定的拿地节奏，具体拿地情况如下：

序号	项目/地块名称	城市	权益比例	取得方式	取得时间	土地面积	预计总建筑面积	出让金总额	截至 2022 年 9 月末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
1	佛山雅居乐风景	佛山	51%	招拍挂（合作）	2021/1/5	2.74	6.15	3.81	3.81	-	住宅
2	河源万达广场旁地块（河源源著项目）	河源市	100%	招拍挂	2021/1/15	6.07	15.18	4.25	4.25	-	住宅
3	沈阳浑南区项目	沈阳	100%	收并购	2021/2/22	3.63	7.64	8.12	5.98	自有资金支付，剩余出让金按合同约定支付	住宅/商业
4	无锡悦印风华	无锡	23%	招拍挂（合作）	2021/3/19	2.18	4.68	9.64	9.64	-	住宅
5	启东华石路东项目	启东	40%	招拍挂（合作）	2021/3/23	7.22	13.74	8.84	8.84	-	住宅
6	重庆雅居乐澜岸雅苑	重庆	51%	收并购	2021/4/20	7.99	12.34	3.49	3.49	-	住宅
7	北京门头沟区专案	北京	100%	招拍挂（独立）	2021/5/11	5.29	5.19	16.28	16.28	-	住宅
8	重庆天顶银翔项目	重庆	90%	收并购	2021/5/25	7.5	11.38	3.12	3.12	-	住宅/商业
9	苏州雅居乐雅樾澜庭	苏州	51%	招拍挂（合作）	2021/6/1	4.99	8.98	12.68	12.68	-	住宅
10	襄阳雅居乐北宸雅郡	襄阳	60%	勾地	2021/6/5	3.77	6.98	2.1	2.1	-	住宅
11	上海雅居乐畚山望	上海	25.30%	招拍挂（合作）	2021/6/22	8.84	10.17	26.53	26.53	-	住宅
12	上海松江佘山项目	上海市	30%	招拍挂	2021/6/22	8.8	10.12	26.38	26.38	-	住宅
13	合肥雅居乐雅郡	合肥	100%	招拍挂（独立）	2021/6/26	7.56	4.67	11.02	11.02	-	住宅/商业
14	宜宾 226 亩	宜宾	100%	收并购	2021/7/7	15.1	56.5	13.45	13.45	-	住宅

十、发行人未来发展战略

展望未来，公司将继续以稳健发展为宗旨，在维持固有优势的基础上，提升企业综合管理水平，于业务及财务管理上精益求精。围绕“稳健品牌”、“价值经营”、“良性达标”的核心操盘理念。虽然调控措施逐步市场化及信贷环境相对宽松，整体行业经营环境依然充满挑战。长远而言，随着国家经济持续增长、城镇化持续推进及人民收入增加，公司相信首次置业或改善型住房的刚性需求将持续主导市场，推动房地产市场健康发展。

公司计划专注于房地产发展相关业务，寻求稳定的业务增长。继续专注于珠江三角洲区的物业发展，及以审慎态度在中国其他地方（例如陕西省西安市及湖南省长沙市）寻求战略性商机，公司准备策略性扩充至其他与物业相关的业务，如酒店、购物商场或商用写字楼业务等，以巩固业绩及分散业务风险。

公司目前拥有充裕的土地储备，截至 2021 年末公司土地储备面积约 3,207.09 万平方米。发行人控股股东雅居乐集团于 2021 年末在全国 70 余个城市及地区拥有权益口径 3,285 万平方米的土地储备；拥有全口径 4,737 万平方米的土地储备，平均地价 3,651 元每平方米，雅居乐集团的规模优势也是对本公司的房地产开发业务提供一定的竞争力。本公司将陆续推出多个项目当中大部分为针对首次置业或改善型需求的刚需产品。公司将持续全面提升整体的管理及执行力，透过优化构架及精简决策流程，以有效降低行政开支及提升效率，为长远的稳健发展奠下稳固根基。

公司将加强产品前期定位和规划工作，持续优化产品结构，以开发刚需改善型产品为主，辅以旅游房地产，及迎合市场需求的高端产品，并透过产品标准化以有效控制成本。在销售方面，本公司会采取灵活的销售策略，提高去化率，加快资产周转；在开发方面，本公司会致力缩短开发周期、优化管理及进一步提高产品素质，并确保货量的供应及销售比例维持在合适水平，以更有效地控制资本开支。在内部运营上，通过强化节点管控，实现开发、工程、销售的无缝对接，向成熟物业的运营管理变革同时，公司将进一步推进多元化发展步伐，在确保物业发展业务的行业竞争力之际，提高酒店营运、物业投资及物业管理等其他业务的竞争力。

公司未来将会贯彻执行人力资源优化，并完善企业管理构架，以提升整体的执行力及竞争力。重点突破会所的经营模式，通过探索委外运营结合定制服务运营的模式，

将互联网思维营销落地，一方面为业主打造“一站式生活”的高端社区生活体验，另一方面提升品牌附加值，助力销售，优化交楼流程。

公司将致力加快销售回笼，加强资金管理，并通过多渠道的融资方法，巩固及优化其财务结构，以在业务发展及财务管理上取得平衡。将大数据营销的理念，引用到豪宅营销，做到常态化、持续化、高效化。本公司将联合物业公司、与多方代理、金融机构，打通各个环节，打通“从房到家”的价值经营链条，为业主提供更多的服务项目，连片化管理社区资源、多样化经营。本公司将继续专注进行其日常及一般业务，贯彻执行人力资源优化，以提升整体的执行力及竞争力，并为本公司的未来发展作人才储备。

公司深信通过上述的未来发展战略措施及全体员工的努力，整体业务能稳步发展，进一步拓展雅居乐于全国的品牌知名度，并在竞争激烈的市场中稳占席位。与此同时，公司亦承诺会继续致力发展公益慈善事业，承担企业公民的责任，以回馈社会。

十一、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人所处行业情况

1、行业现状

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。在一系列调控政策下，2010 年全国房地产开发投资 48,267 亿元，比上年增长 33.20%；全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，同比增长 10.10%，增幅比

上年回落超过 30 个百分点；商品房销售额 5.25 万亿元，同比增长 18.30%，增幅比上年回落超过 50 个百分点。前 4 个月房地产价格涨幅逐渐扩大，受调控政策影响，后 8 个月增幅有所回落，全年房地产价格走势表现为稳定增长。主要城市土地供应显著增长，一线城市受限于中心城区的可开发空间，土地出让量略有下降，较高的土地价格门槛使溢价率也略有下降，而二三线城市则进入快速发展期，土地出让量明显增加，溢价率普遍提高。出让土地中，居住用地比例逐渐下降，商办和保障房用地比例有所提升。

2011 年 1 月 26 日，国务院发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）（简称“新国八条”），在从严落实原有调控政策的基础上新增了限购、限贷政策，同时开始在上海和重庆开展房产税试点，进一步抑制了投资投机性购房的需求，对房地产市场产生较大的影响。2011 年，市场成交以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，住宅的投资功能逐渐弱化，市场总体相对低迷，多数城市成交量在限购令出台后有明显的下滑，而地方限价令及“一房一价”细则进一步促使成交量在低位徘徊，调控效应日趋显现。此外，2011 年前三季度，央行先后 6 次上调人民币存款准备金率，流动性呈现紧缩态势；同时，银监会也加大了对房地产信托风险的关注力度，进一步严格相关管理制度。受这些因素的影响，房地产行业融资渠道大幅收缩。

2012 年，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。一方面，通过继续执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，打击房地产投机投资性需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房的土地供应量及相应资金支持力度，保护合理自住需求。2012 年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：全年商品房销售面积一直处于回升通道中，累计达 111,304 万平方米，同比增长 1.80%；销售金额增速自 8 月份由负转正后连续 5 个月回升，全年达到 64,456 亿元，同比增长 10%；房地产开发累计投资 71,804 亿元，同比增长 16.19%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市；少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。为促进货币信贷合理适度增长，央行在 2012 年上半年两次下调存款准备金率各 0.50 个百分点，并在 6、7 月两次

下调存贷款基准利率。根据央行报告，2012 年全国新增房地产贷款 13,465 亿元，同比多增 897 亿元，但房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为 17.40%，较 2011 年微降 0.10 个百分点。尽管行业的融资环境相比 2011 年有所改善，但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业仍然非常重要。

2013 年在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，当年全国实现商品房销售面积 130,551 万平方米，较上年增长 17.30%，增速同比提高 15.50 个百分点。从区域来看，一二线城市房地产市场延续了 2012 年年底的高涨趋势，市场全面复苏，行业投资环境全面回暖，城市住宅市场成交量持续回升，重点城市房价普涨、土地市场量价齐升。而另一方面，部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落，房地产市场出现了“两极分化”现象。政策方面，房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。不同城市由于市场走势分化，调控政策导向也出现分化：北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。在产品同质化严重的背景下，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、品牌与人才建设、抗风险能力上的优势进一步体现，中小房企的发展空间被进一步压缩，市场份额被进一步挤占。

2014 年第二季度以来，国内房地产市场下行压力加大。2014 年 10 月起，限贷政策也开始松绑。但百城住宅价格指数仍在 2014 年 5-12 月间环比持续下跌。2015 年以来，我国政府在保护合理自住需求的同时，还出台了降低二套房首付比例、对个人转让两年以上住房免征营业税等房地产新政策以支持改善性住房需求，并加强对住房及用地供应结构的调整和优化。

2015 年 3 月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，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%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。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 9 月 30 日，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2015 年，全国商品房销售面积 12.85 亿平方米，同比上升 6.50%。其中，住宅销售面积 11.24 亿平方米，同比上升 6.90%，销售额 7.28 万亿元，同比上升 16.60%。2015 年，东部地区商品房销售面积 5.55 亿平方米，比上年增长 13.30%。中部地区商品房销售面积 3.24 亿平方米，增长 8.90%，增速回落 1.40 个百分点。西部地区商品房销售面积 3.32 亿平方米，增长 3.40%。

2016 年 2 月 2 日，央行与银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。在需求端，重点城市限购、限贷、限售、限签、限价等调控政策持续加码，抑制非理性购房需求；在供给端，加快建设多主体供应、多渠道保障、租售并举的长效机制，影响房地产行业经营模式。

2017 年，全国商品房销售面积为 16.9 亿平方米，同比增长 7.7%，增速较 2016 年回落 14.8 个百分点；全国商品房销售金额为 13.4 万亿元，同比增长 13.7%，增速较 2016 年回落 21.1 个百分点。分城市来看，一线城市商品房销售金额同比下降 26.1%，二线城市销售金额同比增长 11.1%，三四线城市销售金额同比增长 27.7%。受调控政策影响，全国商品房销售逐步整体回归理性，不同城市分化明显，重点城市商品房销售下滑明显。

2017 年，全国 70 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨 5.6%，其中，一线城市、二线城市、三四线城市新建商品住宅价格同比分别上涨 0.6%、4.3%和 6.8%，其中，一线城市新建商品住宅价格已经连续 7 个月环比零增长或负增长。

2017 年，虽受政策影响，但从年度销售目标完成率及销售金额等数据来看，各大房企销售规模继续扩大，行业集中度更高，更向大型品牌房企靠拢，百强房企销售均价提升明显。销售金额方面，TOP10 房企市占率达 24.1%，TOP30 房企市占率近 40%，TOP100 房企市占率达 55.4%。未来随着市场调控压力持续和品牌房企竞争优势的体现，

龙头房企的整体业绩规模将继续增长，行业集中度也将进一步上升。2017 年度，公司合同销售额达 1,264.72 亿，同比增长 94.39%，完成年初 850 亿销售目标的 148.79%，公司操盘项目资金回笼率达 85%，销售目标完成率稳居行业第一。但整体来看，公司经营未受重大不利影响。

2018 年，全国实现商品房销售面积 17.2 亿 m^2 ，同比增长 1.78%；实现商品房销售金额 15.0 万亿元，同比增长 11.94%；销售面积和销售金额同创历史新高，但在政策高压的累积效应之下，销售面积和金额同比增速分别较 2017 年放缓 6.4 和 1.5 个百分点。从 2018 年的整体市场情况看，在政策的积极引导下，市场的需求复苏，成交量一直在稳定增长，一、二线城市比较明显，价格也有所上升，但大多数的三四线城市仍然面临着较大库存去化压力。

2019 年，在“房住不炒”的总基调下，房地产市场延续平稳态势。融资监管趋紧、限购政策不放松仍是房地产政策的主旋律。中央层面方面先后出台了房贷款利率“换锚”、租赁市场整治、全国落户放宽。而地方针对性出台调整政策，当中包括对人才进行限购政策的微调，对住房公积金政策进行调整，对政府购买棚改模式取消，对三限房摇号选房等，推进“因城施策”。2019 年，全国实现商品房销售金额 15.97 万亿元，同比增长 6.5%；商品房销售面积 17.16 亿 m^2 ，较 2018 年历史高位微降 0.1%；行业规模增速继续放缓，销售金额和面积同比增速分别较 2018 年减少 5.7%和 1.4%。

2020 年，中央坚持“房住不炒”的调控总基调不变，上半年为降低疫情防控对房地产市场的影响，各地灵活因城施策，从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策；而下半年起，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，深圳、杭州、西安等地收紧了房地产限购、首付等政策，此外对无房家庭的倾斜、预售资金的监管也多有涉及，房地产金融监管持续强化。总体而言，房地产政策由上半年的稳中偏松逐渐过渡到下半年的稳中偏紧。2020 年，全国商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2022 年 1-9 月，全国商品房销售面积 101,421.72 万平方米，较上年同比减少 22.2%。其中，住宅销售面积较上年同比减少 25.7%，办公楼销售面积增长 5.6%，商业营业用房销售面积增长 2.3%。商品房销售额 99,379.69 亿元，较上年同比减少 26.3%。其中，住宅销售额较上年同比减少 28.6%，办公楼销售额增长 3.6%，商业营业用房销售额下降 4.2%。

2、竞争格局

行业在经历了早期分散、无序的竞争阶段后，正开始加速整合，行业集中度不断提高，一批品牌价值高、业务规模大、综合实力强的综合服务商迅速确立行业领先地位，加快发展。

根据《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》，2014 年，策划代理百强企业一手物业代理实现销售面积均值为 228.16 万平方米，同比小幅下滑 3.68%，但相比全国商品房销售面积 7.58% 的降幅，百强企业仍跑赢大市，市场份额提升至 18.91%，较 2013 年提升 0.77 个百分点。这主要是一方面部分百强企业已经形成规模化，其高度的专业水平和丰富的客户资源，在市场较为低迷的背景下更受开发企业青睐；另一方面，百强企业紧跟市场动向，创新营销模式，尤其是加强移动互联网应用，多渠道、全方位解决不同客户多种需求，有效提升了蓄客量和转化率水平。

大型品牌企业的业务种类也更加丰富，在夯实传统策划代理业务同时，积极开拓新的服务内容，深入整合房地产产业链，寻求新的业务利润增长点。从产业链上游的房地产金融、投资管理、策划咨询、政府顾问、房地产互联网服务到下游的按揭服务、物业管理等都成为房地产综合服务商的业务拓展方向。易居中国的业务范围已经覆盖了营销代理、决策咨询、房地产金融服务、房地产互联网服务、房地产投资基金等领域；世联行除了传统的策划咨询、营销代理，也在开拓针对客户端的金融服务。同策咨询较早涉足长三角地区商业物业运营业务，也积极开展房地产金融等新业务。

行业发展早期，代理销售公司大量涌现，在激烈的竞争形势下出现价格竞争的不利情况。2012 年联合代理模式频繁出现，成为楼市销售的新趋势之一。对于开发商而言，选择两家以上企业联合代理楼盘，销售支出成本不变，售楼处现场接待人员数相对更加充足，能够有效降低客户流失率；同时，策划代理企业的相互竞争，都会促进成交量上升，降低楼盘销售风险。联合代理对于开发企业的优势不容置疑，但对策划代理企业则提出了更高的要求，加剧了行业竞争。

现在品牌已经成为房地产综合服务商互相竞争的新领域，通过提升品牌竞争力公司可以获得更多市场份额，减少市场风险对公司经营的影响。2008 年以来，房地产综合服务商对品牌建设的投入逐年增长，充分显示出各公司对品牌建设的日益重视。在房地产市场进入稳定增长期后，大型开发商还将倾向于选择与全国化布局的房地产综合服务商合作，通过强强联合的战略联盟，进一步落地自身经过专业化市场运作所积累的品牌优势。

房地产综合服务业的发展经历了早期无序发展、价格竞争、服务竞争等阶段，现在“品牌竞争”逐渐成为各大公司比拼的重点。对于“轻资产”服务型企业，能为股东带来价值的往往是“无形”的资产，其中“品牌价值”是十分关键的因素。首先，品牌的好坏不仅反应了服务能力及质量，开发商通过与知名的综合服务商合作还能使项目对投资者更有吸引力；其次，品牌企业服务收费的议价能力较高，项目具有更高的利润率；第三，高知名度的品牌能在公司进行地域扩张、开拓新业务时降低进入成本，提高成功率；第四，品牌企业在吸引人才、留住人才方面占据优势。

因此房地产综合服务商通过各种方法努力打造公司品牌，纷纷加大品牌建设的投入，并为提升品牌也建立了完善的品牌建设体系，主要有两个鲜明特点：

第一，依靠研究及咨询业务的成功带动营销代理业务的发展。研究侧重对整体市场的分析，着眼于数据的整合，数据库的创建及维护，对资金及人力资源要求较高。

但优秀数据库产品能针对业内最广泛的参与者提供标准化服务，迅速扩大知名度，并吸引使用者进一步开展合作；咨询关注具体项目的个性化解决方案，需要的是策划经验及专业能力。开发商更倾向与咨询实力强、经验丰富的综合服务商合作。

第二，加强与品牌开发商战略合作。大客户对房地产综合服务商业绩增长越来越重要，房地产综合服务商与知名品牌开发商合作不仅能为公司带来可观的业务收入，同时也能通过强势品牌互动达到提升公司的品牌形象的效果。

房地产综合服务商的专业能力、服务质量、竞争力等因素最终将通过品牌传达给客户，并形成客户选择合作对象的重要参考依据。目前我国房地产开发商或机构投资者委托的房地产项目一般金额较大，房地产综合服务商的服务质量对客户利益有重大影响，同时优质的房地产综合服务商品牌对提升房地产项目品质有着积极作用。

因此，品牌房地产综合服务商更容易得到客户的信赖，从而获得更多的业务机会以及更有利的定价策略。行业新进入者在缺乏品牌支持的情况下，较难获得客户的合同，业务拓展困难。

良好的客户关系是房地产综合服务商重要的竞争优势，拓展新项目、挖掘客户需求、保持持续盈利能力、寻找利润增长点的保障。优秀的房地产综合服务商善于与客户建立长期的战略合作关系，新竞争者难以与其抢夺优质客户。

随着房地产综合服务越来越强调多元化、全产业链的业务优势，积累的客户资源越多，包括有购房需求的业主和有管理需求的开发商，则开展新业务或延伸产业链的基础越好，能够帮助房地产综合服务商尽快实现业务升级和转型战略的落地。

和其他专业服务机构一样，高素质的专业团队和有效的知识积累、更新是竞争力的基础。在目前阶段，能够为企业或机构客户提供高水平服务的人才比较稀缺，新进入企业难以迅速建立起好的团队或难以承受人力成本压力。

另一方面，由于我国各地房地产市场受到人口结构、经济发展、地理交通等因素的影响，存在较大的差异性，本地销售经验的积累对房地产综合服务商至关重要，能够减少前期市场探索的成本，并为新竞争者构成一定的学习壁垒。

房地产专业服务所需要的知识有一定的地域性、专属性，而客户所参与的房地产行业又有一定的周期性。受专业知识能力限制，新进入企业难以在多个市场、多种服务上进行竞争，通常局限一地、一种服务。当本地市场因特殊原因或产业周期进入低谷时，新进入企业难以像规模企业那样，通过各地市场、各种服务的组合来抵抗市场风险，比如前端策划业务与后端销售代理执行通过交叉销售和捆绑销售等形式得到强

化和互补，也难以抵抗和来自竞争对手为获取市场份额而采用的竞争手段，比如降低代理费率。

房地产综合服务业的市场供求状况及变动主要受房地产行业发展变化的影响，基本与房地产开发投资及销售情况保持一致趋势。

（二）行业地位及竞争优势分析

经过多年扎根广州的开发与经营，公司依托于雅居乐集团的强大背景优势，逐步确定了公司在房地产行业尤其是华南区域的品牌影响力和市场定位；公司的主要产品为房地产开发，尤其是商品住宅的开发与销售。2021 年 3 月 18 日，中国企业评价协会、清华大学房地产研究所和中指研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”，发布了“2021 中国房地产百强企业研究成果”，雅居乐控股荣获“2021 中国房地产百强企业”第 17 位。

公司竞争优势明显，主要体现为：

1、领先的区域市场地位和品牌实力

本公司是雅居乐集团在中国境内最大主体及最重要的房地产开发平台。本公司控股股东雅居乐控股是中国广东省最大的物业发展商之一，根据 2021 年 3 月由中国房地产研究会、中国房地产协会与中国房地产测评中心发布的《2021 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，雅居乐控股排名第 29 名。通过产品品质化和细节精致化管理，公司产品在定位、设计及物业管理方面均具有很强的竞争优势，并在别墅等细分产品领域具有广泛的市场影响力，公司的品牌实力有助于其区域市场领先地位的保持。雅居乐集团坚持多元化的策略，华南区域持续作出稳定的销售贡献，多个位于广州、中山、佛山及粤东地区项目的预售表现在当地市场皆位处前列位置。公司作为雅居乐集团在国内最大主体及最重要的控股平台，已经逐步体现出了其在雅居乐集团中的重要战略地位，在间接控股股东的扶持下，公司依托雅居乐集团在建筑施工、设计、销售以及物业管理等方面的优势，以雅尊会为平台，通过体系化运作存量大客户数据，在此基础上推动“高端圈层价值链”平台的打造和运营，开发了多个高端的房地产项目，获得了良好的口碑。

2、较快的项目周转速度

公司善于把握市场机遇，快速地调整营销策略，以迎合市场需求的定价，适时推盘。项目定位上，公司依托专业的战略投资及营销团队，在土地摘牌前从项目立项开始即加强对产品定位的研究，以及在购买地块前充分分析和关注项目的销售净利润率等核心指标，实现灵敏、审慎、准确的项目投资决策。项目开发上，公司依托成熟可供复制的产品体系，实现快速开发，并通过建立行之有效的生产管理系统，严控关键节点，有效缩短项目开发周期。公司依靠严密的标准化质量控制体系，完成了大量大盘开发工程，通过积极的营销策略，在房地产领域打造了“雅居乐”的品质品牌。

3、优质项目土地储备丰富

公司拥有充裕的土地储备，且较大部分位于粤港澳大湾区，未来开发潜力巨大。随着土地供应市场的日益规范 and 市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面，大型企业都有着天然的优势。

4、可持续发展和环保节约

公司及雅居乐集团不但注意为客户提供优质的物业管理和酒店服务，亦致力于日常营运管理中落实可持续发展的措施，以达到能源节约，保护水资源，并降低物业及酒店的营运成本。所有住宅项目的大型制冷机组等设备采用新型环保制冷剂，以减少对环境造成的污染及温室效应。采用变频技术及智能化控制，提高水泵、冷却塔及空调等设备的效率，降低耗电量。同时，在部分高端项目采用热回收技术、蓄冷技术等节能技术，有效降低了制冷主机、空调机组等的用电量。优化变配电系统设计，确保供电系统简单、安全、可靠，合理配置变压器负荷率，提高供配电系统的经济运行时间。此外，雅居乐集团严格执行各级政府颁布的各项照明节能标准，并于若干住宅项目采用节能科技，当中包括采用节能灯、人体红外感应开关、光控开关、节水开关等，以减少不必要的能源消耗，并鼓励住户及员工养成绿色生活习惯。雅居乐集团旗下项目的社区绿化面积一般逾 50%，缔造绿意盎然的园林景致，并种植大量乔木及灌木，以达致降温、散热、净化空气及减低噪音之功效。雅居乐集团亦积极采取各种环境保育措施，包括自行于绿化苗圃种植绿化苗木并于社区进行绿化，避免破坏生态环境。

5、多元化融资渠道，稳健的财务政策

稳健的财务是公司业务发展的支柱，公司依托雅居乐集团的融资渠道支持，通过多渠道的融资方法，巩固及优化了财务结构，同时加强现金流的管理。公司积极加强现金流的管理，包括推出更多迎合市场需求的刚需及改善型等产品，采取灵活的销售策略，并提供多元化的付款方式，以加快销售款项回笼。此外，公司因应市场变化，迅速调整开发范围及进度、放缓购地及加强产品设计的标准化，有效控制建筑工程及土地款等主要支出。

第六章 发行人主要财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，审计了发行人 2019 年末、2020 年末和 2021 年末的合并资产负债表和资产负债表，2019 年度、2020 年度和 2021 年度的合并利润表和利润表以及合并现金流量表和现金流量表，并分别于 2020 年、2021 年及 2022 年出具了普华永道中天审字[2020]28431 号、普华永道中天审字[2021]13003 号和普华永道中天审字[2022]13005 号的标准无保留意见的审计报告，发行人 2022 年三季度财务报表未经审计。本节财务数据来自发行人提供的经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019-2021 年度财务报告及未经审计的 2022 年三季度财务报告。

发行人 2019 年、2020 年和 2021 年财务报告以及 2022 年三季度财务报表均以持续经营为基础，按照财政部 2015 年 12 月 28 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

一、近三年及一期的会计报表

（一）报告期内会计政策及会计估计调整对财务报表的影响

1、2019 年度

（1）会计政策变更说明

财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“非货币性资产交换准则”）和《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“债务重组准则”），本集团已按照上述准则和通知编制 2019 年度的财务报表。修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响。

（2）会计估计变更说明

无。

（3）重大会计差错更正

无。

2、2020年度

(1) 会计政策变更说明

无。

(2) 会计估计变更说明

无。

(3) 重大会计差错更正

无。

(4) 追溯调整事项及依据

根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，“母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。”

2020年度，公司通过增资新增合并了中山雅建、中山凯茵、中山雍景园、常州雅居乐和金坛雅盛等5家子公司，由于番禺雅居乐与上述5家子公司在交易前后均受雅居乐控股最终控制且该控制并非暂时性的，故该等收购交易属于同一控制下企业合并。在编制2020年度合并报表的比较报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，对前期比较报表进行调整。

2、2021年度

(1) 会计政策变更说明

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)以及修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“新收入准则”), 于2018年颁布了修订后的《企业会计准则第21号——租

赁》(以下简称“新租赁准则”),并于2021年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021]9号)、《关于印发<企业会计准则解释第14号>的通知》(财会[2021]1号)及《企业会计准则实施问答》,本集团及本公司已采用上述准则、通知和实施问答编制2021年度财务报表。

根据新金融工具准则的相关规定,本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,比较财务报表未重列。于2020年12月31日及2021年1月1日,本集团和本公司均没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

根据新收入准则的相关规定,本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,2020年度的比较财务报表未重列。

本集团及本公司于2021年1月1日首次执行新租赁准则,根据相关规定,本集团及本公司对首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。本集团及本公司对于该准则的累计影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表相关项目金额,2020年度的比较财务报表未重列。新租赁准则的采用对本集团及本公司财务报表无重大影响。

(2) 会计估计变更说明

无。

(3) 重大会计差错更正

无。

(4) 追溯调整事项及依据

2021年度,公司通过增资新增合并了海南雅居乐、南京滨江、海南雅恒、海南雅航、腾冲雅居乐、河源雅居乐等17家子公司,由于番禺雅居乐与上述17家子公司在交易前后均受雅居乐控股最终控制且该控制并非暂时性的,故该等收购交易属于同一控制下企业合并。在编制2021年度合并报表的比较报表时,视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在,对前期比较报表进行调整。

(二) 合并报表的范围变化**1、2019 年度****(1) 新增子公司****表：2019年新增子公司情况**

单位名称	合并后持股比例 (%)
北海雅正房地产开发有限公司	60
肇庆市雅恒房地产开发有限公司	100
清远雅建房地产开发有限公司	50

(2) 处置子公司

无

2、2020 年度**(1) 新增子公司****①同一控制下的企业合并取得的子公司****表：2020年同一控制下的企业合并取得的子公司**

被合并方名称	合并后持股比例 (%)
广东新美居房地产发展有限公司	51
柳州市雅恒投资发展有限公司	85
中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	51
中山市雅建房地产发展有限公司	51
中山雅居乐雍景园房地产有限公司	51
常州雅居乐房地产开发有限公司	51
常州金坛雅盛房地产开发有限公司	51

②非同一控制下的企业合并取得的子公司

无

(2) 处置子公司**表：2020年处置子公司情况**

被处置方名称	股权处置比例 (%)
北海雅广房地产开发有限公司	100
北海雅正房地产开发有限公司	60

3、2021年度

(1) 新增子公司

①同一控制下的企业合并取得的子公司

表：2021年同一控制下的企业合并取得的子公司

被合并方名称	合并后持股比例 (%)
常州雅辉企业管理有限公司	100
常州雅尚企业管理有限公司	100
常州雅致企业管理有限公司	100
广西北海雅乐投资有限公司	100
广州雅晨房地产开发有限公司	100
广州雅建房地产开发有限公司	100
广州雅林房地产开发有限公司	100
广州雅晟房地产开发有限公司	100
广州雅盛房地产开发有限公司	100
广州雅臻房地产开发有限公司	100
海南雅诚房地产开发有限公司	51
海南雅海城市更新有限公司	51
海南雅航旅游置业有限公司	51
海南雅恒房地产发展有限公司	51
海南雅居乐房地产开发有限公司	51
杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司	51
河南雅晟置业有限公司	51
河源市雅居乐房地产开发有限公司	51
湖州鸿雅企业管理有限公司	100
昆明雅居乐置业有限公司	51
昆明雅林企业管理咨询有限公司	100
南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	51
南京雅锦企业管理有限公司	100
南通雅凡企业管理有限公司	100
南通雅恒企业管理有限公司	100
南通雅居乐房地产开发有限公司	51
南通雅同企业管理有限公司	100
南通雅远企业管理有限公司	100
南通雅筑企业管理有限公司	100
中山市南朗雅居乐酒店管理有限公司	51
瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	51
山西鸿雅房地产开发有限公司	60
山西晋雅企业管理咨询有限公司	100
四川雅堃企业管理咨询有限公司	100
腾冲雅居乐旅游置业有限公司	51
武汉雅盈企业管理咨询有限公司	100
西安雅悦企业管理有限公司	100
西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	51
徐州雅建企业管理有限公司	100
郑州雅必中企业管理咨询有限公司	100
中山市雅韬企业管理有限公司	100
中山市雅杰企业管理有限公司	100

②非同一控制下的企业合并取得的子公司

无

(2) 处置子公司

表：2021 年处置子公司情况

被处置方名称	股权处置比例 (%)
广东新美居房地产发展有限公司	51

4、2022年1-9月

(1) 新增子公司

①同一控制下的企业合并取得的子公司

无

②非同一控制下的企业合并取得的子公司

无

(2) 处置子公司

表：2022 年 1-9 月处置子公司情况

被处置方名称	股权处置比例 (%)
海南雅诚房地产开发有限公司	70
中山市南朗雅居乐酒店管理有限公司	100
常州金坛雅盛房地产开发有限公司	100

(三) 合并财务报表

1、合并资产负债表

表：近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日 (数据摘自 2022 年 9 月内部报表)	2021 年 12 月 31 日 (数据摘自 2021 年审计报告)	2020 年 12 月 31 日 (数据摘自 2020 年审计报告)	2019 年 12 月 31 日 (数据摘自 2019 年审计报告)
流动资产：				
货币资金	984,870	1,835,075	1,325,881	473,087
交易性金融资产	30,495	30,495	-	-
应收账款	124,706	337,271	191,320	26,691
预付款项	95,100	86,470	271,913	46,692
其他应收款	7,485,185	7,218,335	3,027,768	1,267,848
存货	7,779,782	7,767,388	5,087,011	2,260,321
其他流动资产	640,801	630,602	310,351	93,374

持有待售资产	3,893	30,921	-	-
流动资产合计	17,144,832	17,936,556	10,214,244	4,168,013
非流动资产：				
存货	1,538,282	1,656,359	1,436,773	746,044
其他非流动金融资产	34,505	34,505	-	-
可供出售金融资产	-	-	67,900	3,900
长期股权投资	1,216,268	1,324,780	705,585	432,939
投资性房地产	128,700	254,969	119,800	67,650
固定资产	96,307	97,831	3,045	2,757
在建工程	56,062	53,886	-	-
使用权资产	3,561	8,663	-	-
无形资产	29,426	64,756	12,663	3,798
长期待摊费用	172	1,579	3,047	3,339
递延所得税资产	139,244	126,439	56,154	31,287
其他非流动资产	328,067	343,633	43,499	230,585
非流动资产合计	3,570,594	3,967,400	2,448,465	1,522,300
资产总计	20,715,426	21,903,956	12,662,710	5,690,312
流动负债：				
短期借款	-	30,000	38,000	97,500
应付账款	2,581,389	2,279,222	1,092,578	344,591
应付票据	97,029	94,002	29,812	-
预收款项	-	-	1,347,149	418,459
合同负债	3,779,717	3,016,808	-	-
应付职工薪酬	2,030	1,929	12,964	7,281
应交税费	2,344,419	1,965,945	799,731	326,942
应付股利	310,450	-	89,196	-
其他应付款	4,730,001	6,035,584	4,037,360	2,656,952
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	900,995	954,280	503,877	307,099
其他流动负债	302,702	241,464	-	-
流动负债合计	15,048,732	14,619,234	7,950,666	4,158,823
非流动负债：				
长期借款	1,118,841	1,904,821	1,687,778	519,248
应付债券	-	-	299,511	159,989
租赁负债	727	1,882	-	-
长期应付款	14	16	14	-
递延所得税负债	145,043	161,509	142,331	36,159
其他非流动负债	-	-	173,846	-
非流动负债合计	1,264,625	2,068,227	2,303,481	715,395
负债合计	16,313,357	16,687,461	10,254,148	4,874,218
所有者权益：				
实收资本	50,000	50,000	50,000	50,000
资本公积	96,977	96,336	-	2,863
其他综合收益	28,091	28,091	23,297	23,782
盈余公积	42,891	42,891	18,988	18,168
未分配利润	1,846,114	2,065,575	1,279,957	522,933
归属于母公司所有者	2,064,073	2,282,894	1,372,242	617,746

权益合计				
少数股东权益	2,337,996	2,933,601	1,036,320	198,348
所有者权益合计	4,402,069	5,216,495	2,408,562	816,094
负债及所有者权益总计	20,715,426	21,903,956	12,662,710	5,690,312

2、合并利润表

表：近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月 (数据摘自 2022 年 9 月内部报表)	2021 年度 (数据摘自 2021 年 审计报告)	2020 年度 (数据摘自 2020 年审计报告)	2019 年度 (数据摘自 2019 年审计 报告)
一、营业总收入	1,585,224	4,008,120	2,266,730	448,928
二、营业总成本	1,398,164	3,554,196	2,017,614	423,023
营业成本	1,087,530	2,700,859	1,817,920	301,731
税金及附加	154,810	384,302	26,222	41,233
销售费用	114,057	296,904	102,831	39,249
管理费用	35,423	99,722	59,105	37,379
财务费用	6,344	72,409	11,536	3,431
其中：利息费用	-	63,532	-	-
利息收入	-	12,182	7,401	3,710
加：投资收益	136,192	404,517	335,233	107,142
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-	55,075	95,439	66,316
公允价值变动收益	-1,352	2,969	-	-
信用减值损失	-19,292	-26,798	-	-
资产减值损失	-88,190	-122,787	-15,679	63,000
资产处置收益	406	21,965	64	7
三、营业利润	144,490	733,792	568,734	196,055
加：营业外收入	3,750	9,095	4,553	1,582
减：营业外支出	14,280	23,693	14,842	940
四、利润总额	133,959	719,194	558,444	196,697
减：所得税费用	49,635	196,472	124,004	38,287
五、净利润	84,325	522,722	434,440	158,410
其中：同一控制下企业 合并中被合并方在合并 前实现的净利润	-	1,535	169,058	-
(一) 按经营持续性分 类				
持续经营净利润	-	522,722	434,440	158,410
(二) 按所有权归属分 类				
归属于母公司股东的净 利润	96,329	257,630	295,570	154,887
少数股东损益	-12,004	265,092	138,870	3,523
六、其他综合收益的税 后净额	-	8,043	-1,367	-
七、综合收益总额	84,325	530,765	433,073	158,410

归属于母公司股东的综合收益总额	96,329	261,732	294,873	154,887
归属于少数股东的综合收益总额	-12,004	269,033	138,200	3,523

3、合并现金流量表

表：近三年及一期发行人现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月 (数据摘自 2022 年 9 月内部报表)	2021 年度 (数据摘自 2021 年审计报告)	2020 年度 (数据摘自 2020 年审计报告)	2019 年度 (数据摘自 2019 年审计报告)
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	2,636,829	5,115,715	2,484,044	697,174
收到其他与经营活动有关的现金	114,924	140,987	203,020	11,396
经营活动现金流入小计	2,751,753	5,256,702	2,687,064	708,571
购建商品、接受劳务支付的现金	866,315	3,013,234	1,623,150	1,080,314
支付给职工以及为职工支付的现金	34,955	117,554	56,431	29,487
支付的各项税费	126,637	348,751	227,541	107,558
支付其他与经营活动有关的现金	88,851	158,293	115,852	50,054
经营活动现金流出小计	1,116,758	3,637,833	2,022,975	1,267,414
经营活动产生的现金流量净额	1,634,995	1,618,870	664,089	-558,843
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金	-	139,856	22,161	2,044
处置子公司(支出)/收到的现金净额	207,961	-185,687	19,851	-
收回投资所收到的现金	-	-	2,890	2,407
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	374,927	109,054	220	17
收到其他与投资活动有关的现金	732,478	1,523,073	1,395,843	995,449
投资活动现金流入小计	1,315,366	1,586,295	1,440,965	999,917
投资支付的现金	12,782	276,183	83,438	304,534
购建固定资产、在建工程 and 无形资产支付的现金	6,938	13,411	569	541
取得子公司收到的现金净额	3,750	-14,182	-82,510	-
支付其他与投资活动有关的现金	850,825	1,567,642	1,102,777	591,648
投资活动现金流出小计	874,295	1,843,054	1,104,274	896,723
投资活动产生的现金流量净额	441,071	-256,759	336,691	103,194
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	18,417	51,683	15,323	6,014
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	18,417	51,683	15,323	6,014
发行债券所收到的现金	69,241	145,000	299,394	1,223
取得借款收到的现金	31,732	1,665,074	1,606,000	575,747
收到其他与筹资活动有关的现金	473,616	944,823	1,187,355	1,049,742
筹资活动现金流入小计	593,006	2,806,580	3,108,072	1,632,726
偿还债务支付的现金	913,504	2,119,586	1,610,643	445,772
分配股利、利润或偿付利息所支付的	1,066,669	1,159,158	156,804	79,653

现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	1,694,976	1,274,741	1,907,294	793,148
筹资活动现金流出小计	3,675,149	4,553,485	3,674,742	1,318,574
筹资活动产生的现金流量净额	-3,082,143	-1,746,905	-566,670	314,152
四、现金及现金等价物净(减少)/增加额	-1,006,077	-384,794	434,111	-141,497
加：年初现金及现金等价物余额	1,135,736	1,520,530	602,689	444,224
五、期末现金及现金等价物余额	129,659	1,135,736	1,036,799	302,728

(四) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日 (数据摘自 2022 年 9 月内部报表)	2021 年 12 月 31 日 (数据摘自 2021 年审计报告)	2020 年 12 月 31 日 (数据摘自 2020 年审计报告)	2019 年 12 月 31 日 (数据摘自 2019 年审计报告)
流动资产：				
货币资金	1,306	1,567	142,161	14,599
应收账款	270	559	15,226	1,268
预付款项	2,040	2,037	351	342
其他应收款	2,492,957	2,362,342	2,111,225	1,648,550
存货	8,829	7,706	7,970	54,873
其他流动资产	822	502	78	-
流动资产合计	2,506,224	2,374,712	2,277,010	1,719,632
非流动资产：				
其他非流动金融资产	34,505	34,505	34,505	1,000
长期股权投资	2,864,336	2,939,745	1,331,345	423,878
投资性房地产	39,050	55,181	67,650	67,650
固定资产	17	110	244	756
在建工程	-	12	-	-
无形资产	3,482	3,499	3,479	3,556
长期待摊费用	-	-	-	2,678
其他非流动资产	97,300	125,537	41,386	105,386
非流动资产合计	3,038,690	3,158,590	1,478,609	604,903
资产总计	5,544,914	5,533,302	3,755,619	2,324,535
流动负债：				
应付账款	11,102	12,471	15,023	24,286
应付票据	3,970	904	-	-
预收款项	-	-	4,750	1,893
合同负债	4,941	-	-	-
应付职工薪酬	656	626	1,469	2,153
应交税费	183,944	184,185	185,472	231,139
其他应付款	2,744,222	2,230,592	1,908,229	1,288,107
一年内到期的非流动负债	389,451	539,311	160,000	100,841

流动负债合计	3,338,286	2,968,088	2,274,942	1,648,419
非流动负债：				
长期借款	25,925	25,900	94,839.4093	-
应付债券	-	-	299,511	159,989
递延所得税负债	8,213	8,663	3,605	5,691
其他非流动负债	693,924	694,261	93,226	-
非流动负债合计	728,062	728,824	491,181	165,680
负债合计	4,066,348	3,696,913	2,766,124	1,814,099
所有者权益：				
实收资本	50,000	50,000	50,000	50,000
资本公积	1,153,894	1,153,894	484,621	57,208
其他综合收益	23,782	23,782	23,782	23,782
盈余公积	42,891	42,890.6	23,483.3589	18,167.9727
未分配利润	207,999	565,822	407,609	361,278
所有者权益合计	1,478,566	1,836,389	989,496	510,436
负债及所有者权益总计	5,544,914	5,533,302	3,755,619	2,324,535

2、母公司利润表

表：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月 (数据摘自 2022 年 9 月内部报表)	2021 年度 (数据摘自 2021 年审计报告)	2020 年度 (数据摘自 2020 年 审计报告)	2019 年度 (数据摘自 2019 年审计报告)
一、营业总收入	2,226	4,100	32,322	19,665
二、营业总成本	26,113	64,131	149,562	24,295
营业成本	1,831	3,959	72,769	-9,612
税金及附加	191	554	40,886	3,621
销售费用	699	2,547	2,787	2,112
管理费用	434	2,713	8,284	7,707
财务费用	22,958	54,358	24,837	20,466
其中：利息费用	-	52,502	20,919	18,174
利息收入	-	275	461	272
加：投资收益	-3,044	274,757	93,051	70,920
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-24,553	28,437	28,089
公允价值变动收益	-	-12,469	-	-
信用减值损失	-15,790	-2,175	-	-
资产减值损失	-	-	6,127	-1,006
资产处置收益	-	32	-	-
三、营业利润	-42,339	200,115	63,710	53,304
加：营业外收入	580	148	851	745
减：营业外支出	87	898	3,112	226
四、利润总额	-41,846	199,364	61,449	53,824
减：所得税费用	-450	5,293	8,295	5,326
五、净利润	-41,396	194,072	53,154	48,498
持续经营净利润	-	194,072	53,154	48,498
六、综合收益总额	-41,396	194,072	53,154	48,498

3、母公司现金流量表

表：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月 (数据摘自 2022 年 9 月内部 报表)	2021 年度 (数据摘自 2021 年审计报告)	2020 年度 (数据摘自 2020 年 审计报告)	2019 年度 (数据摘自 2019 年审计报告)
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	7,100	14,300	31,837	2,410
收到的税费返还	-	-	40,886	0
收到其他与经营活动有关的现金	44,073	82,894	42,194	3,199
经营活动现金流入小计	51,173	97,193	114,917	5,610
购建商品、接受劳务支付的现金	2,890	5,508	-30,548	14,684
支付给职工以及为职工支付的现金	1,043	3,696	-5,733	7,296
支付的各项税费	872	1,896	-56,439	1,003
支付其他与经营活动有关的现金	12,411	82,331	-8,515	17,051
经营活动现金流出小计	17,215	93,430	-101,236	40,035
经营活动产生的现金流量净额	33,958	3,763	13,682	-34,425
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益所收到的现金	53,289	-	5,537	4,794
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产收回的现金净额	16,131	32	-	-
处置子公司收到/(支付)的现金净额	62,218	-	33,501	-
收到其他与投资活动有关的现金	356,320	474,472	1,122,300	382,303
投资活动现金流入小计	487,959	474,504	1,161,338	387,097
投资支付的现金	-	48,989	46,270	-91,840
购建固定资产、无形资产和其他长期 资产支付的现金	-	187	26	34
取得子公司及其他营业单位支付的的 现金净额	2,327	22,172	327,490	-
支付其他与投资活动有关的现金	351,435	563,018	1,482,439	675,330
投资活动现金流出小计	353,761	634,366	1,856,225	767,203
投资活动产生的现金流量净额	134,198	-159,862	-694,886	-380,106
三、筹资活动产生的现金流量				
发行债券所收到的现金	69,241	145,000	299,394	1,223
取得借款收到的现金	-	26,000	95,000	5,047
收到其他与筹资活动有关的现金	438,492	350,835	779,074	591,404
筹资活动现金流入小计	507,733	521,835	1,173,468	597,674
偿还债务支付的现金	219,076	160,000	100,841	18,610
分配股利、利润或偿付利息支付的现 金	343,891	67,270	16,812	15,272
支付其他与筹资活动有关的现金	113,737	278,456	236,746	323,798
筹资活动现金流出小计	676,704	505,726	354,398	357,679
筹资活动产生的现金流量净额	-168,971	16,109	819,069	239,994
四、现金及现金等价物净(减少)/增加	-816	-139,990	137,865	-174,537

额				
加：年初现金及现金等价物余额	1,366	141,356	3,491	178,028
五、期末现金及现金等价物余额	550	1,366	141,356	3,491

二、公司财务状况分析⁸

发行人管理层以近三年及一期的财务报表为基础，对公司财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析，以下分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

（一）资产结构分析

近三年及一期末，公司资产总额及构成情况如下：

表：近三年及一期发行人资产总额及构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	17,144,832	82.76	17,936,556	81.89	10,214,244	80.66	4,168,013	73.25
非流动资产	3,570,594	17.24	3,967,400	18.11	2,448,465	19.34	1,522,300	26.75
资产总计	20,715,426	100	21,903,956	100	12,662,710	100	5,690,312	100

近三年及一期末，公司资产总额分别为 569.03 亿元、1,266.27 亿元、2,190.40 亿元和 2,071.54 亿元，资产规模呈波动上升趋势。2020 年末番禺雅居乐资产规模较 2019 年末增加 697.24 亿元。2021 年末，番禺雅居乐资产规模较 2020 年末增加 924.13 亿元，主要系过去两年通过增资及股权受让增加若干子公司所致。

从资产结构来看，公司资产中流动资产占比波动幅度不大，呈逐年上升趋势。各报告期末，公司流动资产占总资产的比重分别为 73.25%、80.66%、81.89%和 82.76%。

近三年及一期末，公司资产构成情况如下：

表：近三年及一期发行人资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	984,870	4.75	1,835,075	8.38	1,325,881	10.47	473,087	8.31
交易性金融资产	30,495	0.15	30,495	0.14	-	-	-	-
应收账款	124,706	0.60	337,271	1.54	191,320	1.51	26,691	0.47

8 本节一至九小节列示的近三年财务数据引用自近三年审计报告期末数。

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	95,100	0.46	86,470	0.39	271,913	2.15	46,692	0.82
其他应收款	7,485,185	36.13	7,218,335	32.95	3,027,768	23.91	1,267,848	22.28
存货	7,779,782	37.56	7,767,388	35.46	5,087,011	40.17	2,260,321	39.72
其他流动资产	640,801	3.09	630,602	2.88	310,351	2.45	93,374	1.64
持有待售资产	3,893	0.02	30,921	0.14	-	-	-	-
流动资产合计	17,144,832	82.76	17,936,556	81.89	10,214,244	80.66	4,168,013	73.25
非流动资产：								
存货	1,538,282	7.43	1,656,359	7.56	1,436,773	11.35	746,044	13.11
其他非流动金融资产	34,505	0.17	34,505	0.16	-	-	-	-
可供出售金融资产	-		-	-	67,900	0.54	3,900	0.07
长期股权投资	1,216,268	5.87	1,324,780	6.05	705,585	5.57	432,939	7.61
投资性房地产	128,700	0.62	254,969	1.16	119,800	0.95	67,650	1.19
固定资产	96,307	0.46	97,831	0.45	3,045	0.02	2,757	0.05
在建工程	56,062	0.27	53,886	0.25	-	-	-	-
使用权资产	3,561	0.02	8,663	0.04	-	-	-	-
无形资产	29,426	0.14	64,756	0.3	12,663	0.1	3,798	0.07
长期待摊费用	172	0.00	1,579	0.01	3,047	0.02	3,339	0.06
递延所得税资产	139,244	0.67	126,439	0.58	56,154	0.44	31,287	0.55
其他非流动资产	328,067	1.58	343,633	1.57	43,499	0.34	230,585	4.05
非流动资产合计	3,570,594	17.24	3,967,400	18.11	2,448,465	19.34	1,522,300	26.75
资产总计	20,715,426	100	21,903,956	100	12,662,710	100	5,690,312	100

近三年及一期，公司的资产主要由货币资金、其他应收款、存货及长期股权投资构成，上述四项资产合计占总资产的比重分别为 91.04%、91.47%、90.40%和 91.74%。

公司主要资产情况如下：

（1）货币资金

近三年及一期末，公司货币资金分别为 473,087 万元、1,325,881 万元、1,835,075 万元和 984,870 万元。2020 年末较 2019 年末增加 852,794 万元，2021 年较 2020 年末增加

509,194 万元，主要系过去两年通过增资及股权受让增加若干子公司所致。2022 年 9 月末较 2021 年末减少 850,205 万元，主要系偿还债务及开发项目所致。

表：公司货币资金情况

单位：万元

	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
银行存款	129,660	1,135,736	1,036,799	302,728
其他货币资金	855,210	699,339	289,082	170,360
合计	984,870	1,835,075	1,325,881	473,087

最近一期末，发行人货币资金受限情况如下表所示：

表：2022 年 9 月末发行人货币资金受限情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末	
	金额	比例
受监控的物业预售资金	834,405	97.57
工程保证金	11,208	1.31
银行承兑汇票保证金	9,597	1.12
合计	855,210	100

（2）交易性金融资产、可供出售金融资产及其他非流动金融资产

2019 年末及 2020 年末可供出售金融资产余额分别为 3,900 万元和 67,900 万元，2020 年末，发行人可供出售金融资产余额大幅增长，主要因 2020 年发行人处置了惠州白鹭湖旅游实业开发有限公司的部分股权，导致发行人对其丧失重大影响，故将剩余惠州白鹭湖股权作为可供出售金融资产核算。近一年及一期末余额为 0，主要系因为 2021 年实行新金融工具准则，可供出售金融资产余额转入交易性金融资产和其他非流动金融资产科目核算。近一年及一期末交易性金融资产均为 30,495 万元，近一年及一期末其他非流动金融资产均为 34,505 万元。

（3）应收账款

近三年及一期末，公司应收账款分别为 26,691 万元、191,320 万元、337,271 万元和 124,706 万元，占当期总资产的比例分别为 0.47%、1.51%、1.54%和 0.60%，主要为应向业主收取的应收售楼款项。2020 年末应收账款较 2019 年末增长 164,629 万元，增幅 616.80%；2021 年末应收账款较 2020 年末增长 145,951 万元，增幅 76.29%，近三年增长较快，主要系 2020 年和 2021 年发行人均发生过去两年通过增资及股权受让增加若干子公司导致应向业主收取的应收售楼款项规模大幅增长所致。2022 年 9 月末应收账款余

额较 2021 年末减少 212,565 万元，降幅 63.02%，主要系售楼款回收所致。

(4) 预付款项

近三年及一期末，公司预付款项分别为 46,692 万元、271,913 万元、86,470 万元和 95,100 万元，占当期总资产的比例分别为 0.82%、2.15%、0.39%和 0.46%，主要为预付的土地收购款。2021 年末预付款项较 2020 年末减少 185,443 万元，降幅 68.20%，主要系发行人完成土地收购款支付后，对该科目中的资产进行结转所致。2022 年 9 月末预付款项余额较 2021 年末增加 8,630 万元，增幅 9.98%。

(5) 其他应收款

近三年及一期末，公司其他应收款分别为 1,267,848 万元、3,027,768 万元、7,218,335 万元和 7,485,185 万元，占当期总资产的比例逐步上升，占比分别为 22.28%、23.91%、32.95%和 36.13%，2020 年末其他应收款较 2019 年末增长 1,759,920 万元，增幅 138.81%；2021 年末其他应收款较 2020 年末增长 4,190,567 万元，增幅 138.40%，近三年增长较快，主要系 2020 年和 2021 年发行人均通过增资及股权受让增加若干子公司导致资产规模大幅增长所致。发行人应收关联方款项主要为在集团对资金统一管理要求下形成的应收雅居乐集团内关联方款项。2022 年 9 月末较 2021 年末增加 266,850 万元，增幅为 3.70%。

表：近三年及一期末发行人其他应收款明细

单位：万元

	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收关联方款项	6,754,494	6,739,127	2,570,641	1,055,685
应收第三方往来款	559,111	459,423	274,767	64,162
应收少数股东借款	351,238	271,185	83,099	133,778
应收托管楼款	64,807	53,328	77,985	-
应收保证金	43,442	44,236	15,700	5,515
应收物业维修基金	4,104	4,472	2,573	2,399
其他	111,316	42,771	3,005	6,309
账面余额小计	7,888,514	7,614,541	3,027,768	1,267,848
减：列示于其他非流动资产的其他应收款	292,747	304,081	-	-
减：坏账准备	110,582	92,126	-	-
账面价值小计	7,485,185	7,218,335	3,027,768	1,267,848

表：近三年及一期末发行人其他应收款账龄分析

单位：万元

	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年以内	7,329,950	7,101,150	2,265,042	1,075,054

一到二年	315,335	136,762	717,666	154,231
两年以上	243,229	376,629	54,973	38,563
合计	7,888,514	7,614,541	3,037,681	1,267,848

发行人其他应收款以预期信用损失为基础计算坏账准备。于 2021 年 12 月 31 日，发行人不存在处于第二阶段9的其他应收款。2021 年末，发行人坏账准备余额为 92,126 万元，其中处于第一阶段的坏账准备余额为 51,057 万元，其中关联方和非关联方组合的坏账准备分别为 41,001 万元和 10,056 万元，计提比例分别为 0.6%和 1.2%；处于第三阶段的坏账准备余额为 41,069 万元，计提比例为 59.8%，已充分计提坏账准备。具体情况如下：

①于 2021 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

表：单项计提坏账准备的其他应收款情况表

单位：万元

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
第三阶段	68,619	59.8%	41,069

②于 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

表：组合计提坏账准备的其他应收款情况表

单位：万元

	账面余额	未来十二个月内逾期信用损失率	坏账准备
关联方组合	6,673,951	0.6%	41,001
非关联方组合	871,971	1.2%	10,056
合计	7,545,922		51,057

截至 2021 年末，发行人其他应收款前五大情况如下：

表：2021 年末其他应收款前五大情况

单位：万元、%

9 每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段。

公司名称	性质	金额	是否关联方	占其他应收款 账面价值比例
雅居乐地产置业有限公司	往来款	3,802,868	是	52.68
南京雅居乐房地产开发有限公司	往来款	455,829	是	6.31
雅居乐集团控股有限公司	往来款	181,719	是	2.52
佛山雅顺房地产开发有限公司	往来款	148,359	是	2.06
句容雅居乐房地产开发有限公司	往来款	117,389	是	1.63
合计		4,706,164		65.20

(6) 存货

近三年及一期末，公司计入流动资产的存货分别为 2,260,321 万元、5,087,011 万元、7,767,388 万元和 7,779,782 万元，在总资产中所占比重分别为 39.72%、40.17%、35.46% 和 37.56%，2020 年末存货较 2019 年末增长 2,826,690 万元，增幅 125.06%；2021 年末较 2020 年末增长 2,680,377 万元，增幅 52.69%，近三年增幅较大主要系 2020 年和 2021 年发行人过去两年通过增资及股权受让增加若干子公司，房地产项目增多导致存货大幅增长所致。公司存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品以及在建开发产品。2022 年 9 月末存货较 2021 年末增加 12,394 万元，增幅为 0.16%，变动不大。

表：存货构成情况

单位：万元

	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
在建开发产品	8,544,838	8,305,640	5,720,809	2,759,853
已完工开发产品	978,834	1,245,559	848,589	259,985
减：存货跌价准备	205,608	127,451	45,614	13,473
减：超过一个营运周期 列作非流动资产的存货	1,538,282	1,656,359	1,436,773	746,044
合计	7,779,782	7,767,388	5,087,011	2,260,321

截至 2021 年末，发行人存货的区域分布情况如下，发行人存货主要集中于江苏、广东、云南、海南、北京，上述区域占比总计 71.23%。

表：发行人存货区域分布情况

单位：万元、%

区域	2021 年余额	占比
江苏	1,923,805	24.77
广东	1,814,606	23.36
云南	644,783	8.30
海南	576,902	7.43

区域	2021 年余额	占比
北京	572,456	7.37
天津	377,552	4.86
浙江	288,592	3.72
上海	274,124	3.53
福建	206,650	2.66
山东	199,649	2.57
重庆	164,888	2.12
河北	150,285	1.93
湖北	115,297	1.48
山西	100,811	1.30
陕西	93,261	1.20
湖南	71,989	0.93
辽宁	71,925	0.93
安徽	68,322	0.88
贵州	30,975	0.40
河南	16,519	0.21
其他	3,998	0.05
总计	7,767,388	100.00

(7) 其他流动资产

近三年及一期末，公司其他流动资产分别为 93,374 万元、310,351 万元、630,602 万元和 640,801 万元，占当期总资产的比例分别为 1.64%、2.45%、2.88%和 3.09%。2020 年末较 2019 年末增加 216,977 万元，增幅 232.37%，2021 年较 2020 年末增加 320,251 万元，增幅 103.19%，主要系过去两年通过增资及股权受让增加若干子公司，资产规模扩大，导致预交土地增值税、预交企业所得税、预交增值税增长较大所致。2022 年 9 月末较 2021 年末增加 1.62%，变动不大。

(8) 持有待售资产

近三年及一期末，发行人持有待售资产分别为 0 万元、0 万元、30,921 万元和 3,893 万元。近一年及一期末持有待售资产占总资产的比例分别为 0.14%和 0.02%。2021 年末，发行人持有待售资产增加，主要系发行人将部分拟出售的在建酒店及相关土地使用权重分类为持有待售资产。近一期末，发行人持有待售资产较 2021 年末减少 27,028 万元，

主要系公司与独立若干第三方签订了销售协议，出售了在建酒店及相关土地使用权。

(9) 长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 432,939 万元、705,585 万元、1,324,780 万元和 1,216,268 万元，占当期总资产的比例总体保持稳定，占比分别为 7.61%、5.57%、6.05%和 5.87%。2021 年末长期股权投资较 2020 年末增加 619,195 万元，增幅 87.76%，主要系 2021 年度发生同一控制下企业合并，新增较多项目公司所致。2022 年 9 月末长期股权投资较 2021 年末减少 108,512 万元，降幅 8.19%。

截至 2021 年末，公司的长期股权投资中对合营企业的投资 1,074,171 万元，对联营企业的投资 250,609 万元。

表：2021 年末发行人合营企业投资情况

单位：万元

项目	发行人持股比例	金额
威海雅蓝投资开发有限公司("威海雅蓝")	64.80%	182,178
中山市海德房地产开发有限公司("中山海德")	12.75%	148,555
广州利合房地产开发有限公司("广州利合")	26.66%	89,551
广东新美居房地产发展有限公司("广东新美居")	51.00%	63,954
中山市雅琛房地产开发经营有限公司("中山雅琛")	39.23%	63,093
天津雅逸房地产开发有限公司("天津雅逸")	49.00%	43,547
广西富雅投资有限公司("广西富雅")	50.00%	42,699
常州嘉茂置业发展有限公司("常州嘉茂")	25.50%	40,863
海南伊海荣盛房地产开发有限公司("海南伊海荣盛")	15.30%	63,810
嘉兴兴雅房地产开发有限公司("嘉兴兴雅")	25.50%	38,185
惠州市仲元实业有限公司("惠州仲元")	21.00%	37,541
北海雅正房地产开发有限公司("北海雅正")	60.00%	32,689
北海雅港房地产开发有限公司("北海雅港")	60.00%	32,673
佛山雅展房地产开发有限公司("佛山雅展")	47.20%	27,728
诸暨市祥雅企业管理咨询合伙企业(有限合伙)("诸暨市祥雅")	13.05%	25,806
广西雅凯房地产开发有限公司("广西雅凯")	60.00%	24,437
其他	-	116,863
合计	-	1,074,171

表：2021 年末发行人联营企业投资情况

单位：万元

	发行人持股比例	金额
广州海雅投资有限公司("广州海雅投资")	49.00%	92,906
昆明雅欣房地产开发有限公司("昆明雅欣")	22.95%	35,672
佛山市三水区擎美房地产有限公司("三水擎美")	29.70%	16,580
其他	-	105,451
合计	-	250,609

(10) 投资性房地产

近三年及一期末，公司的投资性房地产金额分别为 67,650 万元、119,800 万元、254,969 万元和 128,700 万元，占总资产的比例分别为 1.19%、0.95%、1.16%和 0.62%，整体占比较小。2022 年 9 月末公司投资性房地产较年末下降 126,269 万元，降幅 49.52%，主要原因是出售了海南清水湾假日度假酒店、海南雅居乐莱佛士酒店以及番禺鸿禧华庭。

表：2021 年末投资性房地产情况

单位：万元

公司名称	项目名称	金额
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	广州雅居乐花园	39,050
中山市雅建房地产发展有限公司	都会新天地商业广场(D 座)	23,400
常州雅居乐房地产开发有限公司	常州星河湾会所	28,749
海南雅居乐房地产开发有限公司	海南清水湾雅都荟	37,500
腾冲雅居乐旅游置业有限公司	腾冲客栈	3,900
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	番禺鸿禧华庭	16,131
海南雅恒房地产发展有限公司	海南雅居乐莱佛士酒店（海南雅恒）	6,059
海南雅居乐房地产开发有限公司	海南雅居乐莱佛士酒店（海南雅居乐）、 海南清水湾假日度假酒店	100,179
合计		254,969

（11）固定资产

近三年及一期末，公司的固定资产金额分别为 2,757 万元、3,045 万元、97,831 万元和 96,307 万元，占总资产的比例分别为 0.05%、0.02%、0.45%和 0.46%，整体占比较小，主要为房屋及建筑物。2021 年末固定资产较 2020 年末增加 94,786 万元，增幅 3112.84%，主要系 2021 年度通过增资及股权受让增加若干子公司，公司固定资产规模增长。2022 年 9 月末公司固定资产较年末下降 1.56%，变动不大。

（12）在建工程

近三年及一期末，公司在建工程金额分别为 0 万元、0 万元、53,886 万元和 56,062 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.25%和 0.27%，整体占比较小。2021 年末在建工程增加了 53,886 万元，主要系 2021 年度公司进行重大资产重组，业务规模扩大，增加了一些在建酒店项目。2022 年 9 月末公司在建工程较年末增长 4.04%，变动不大。

（13）使用权资产

近三年及一期末，公司使用权资产金额分别为 0 万元、0 万元、8,663 万元和 3,561 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.04%和 0.02%，整体占比较小。2021 年

末使用权资产增加了 8,663 万元，主要系 2021 年度公司进行重大资产重组，业务规模扩大，租入的房屋及建筑物增加。2022 年 9 月末公司使用权资产较年末减少 5,102 万元，降幅 58.89%，主要系公司租入的房屋及建筑物有所减少。

(14) 无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产金额分别为 3,798 万元、12,663 万元、64,756 万元和 29,426 万元，占总资产的比例分别为 0.07%、0.1%、0.3%和 0.14%，占比较小。发行人 2021 年末无形资产较 2020 年末增加了 52,093 万元，增幅 411.38%，主要系因为 2021 年度发生同一控制下企业合并，合并若干房地产项目公司，导致土地使用权大幅增长。2022 年 9 月末发行人无形资产较 2021 年末减少 35,330 万元，降幅 54.56%，主要系因为土地使用权用途由自用变为开发。发行人无形资产科目中，土地使用权占比较大，近三年末金额分别为 3,533 万元、11,905 万元和 63,289 万元。

表：近三年末无形资产明细情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
土地使用权	63,289	11,905	3,533
软件	1,468	759	266
合计	64,756	12,663	3,798

(15) 递延所得税资产

近三年及一期末，公司的递延所得税资产金额分别为 31,287 万元、56,154 万元、126,439 万元和 139,244 万元，占总资产的比例分别为 0.55%、0.44%、0.58%和 0.67%，整体占比较小。近两年末公司未经抵销的递延所得税资产明细如下：

表：近两年末未经抵销的递延所得税资产情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
可抵扣亏损	74,100	296,399	4,461	17,844
应收款项坏账准备	23,030	92,118	-	-
存货跌价准备	24,075	96,299	656	2,627
应付预提工程款	6,696	26,784	1,213	4,852
预提费用	197	790	275	1,101
合计	128,097	512,390	6,606	26,426

(16) 其他非流动资产

近三年及一期末，公司的其他非流动资产金额分别为 230,585 万元、43,499 万元、343,633 万元和 328,067 万元，占总资产的比例分别为 4.05%、0.34%、1.57%和 1.58%，呈现波动态势。2020 年末其他非流动资产较 2019 年末减少 187,086 万元，主要因发行人 2019 年对云浮市雅居乐房地产开发有限公司和广东新美居房地产发展有限公司的股权投资因未完成控制权转移，故相关资产暂计入其他非流动资产-预付股权款，2020 年相关控制权已完成转移，故其他非流动资产金额减少。2021 年末其他非流动资产较 2020 年末增加 300,134 万元，增幅 689.98%，主要系因为发行人执行新收入准则，将为销售物业发生的增量成本，如销售佣金，重分类至其他非流动资产所致。2022 年 9 月末发行人其他非流动资产较 2021 年末减少 4.53%，变动不大。

(二) 负债结构分析

表：近三年及一期发行人负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	-	-	30,000	0.18	38,000	0.37	97,500	2
应付账款	2,581,389	15.82	2,279,222	13.66	1,092,578	10.65	344,591	7.07
应付票据	97,029	0.59	94,002	0.56	29,812	0.29	-	-
预收款项	-	-	-	-	1,347,149	13.14	418,459	8.59
合同负债	3,779,717	23.17	3,016,808	18.08	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,030	0.01	1,929	0.01	12,964	0.13	7,281	0.15
应交税费	2,344,419	14.37	1,965,945	11.78	799,731	7.8	326,942	6.71
应付股利	310,450	1.90	-	-	89,196	0.87	-	-
其他应付款	4,730,001	28.99	6,035,584	36.17	4,037,360	39.37	2,656,952	54.51
一年内到期的非流动负债	900,995	5.52	954,280	5.72	503,877	4.91	307,099	6.3
其他流动负债	302,702	1.86	241,464	1.45	-	-	-	-
流动负债合计	15,048,732	92.25	14,619,234	87.61	7,950,666	77.54	4,158,823	85.32
非流动负债：								
长期借款	1,118,841	6.86	1,904,821	11.41	1,687,778	16.46	519,248	10.65
应付债券	-	-	-	-	299,511	2.92	159,989	3.28
租赁负债	727	0.00	1,882	0.01	-	-	-	-

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	14	0.00	16	0	14	0	-	-
递延所得税负债	145,043	0.89	161,509	0.97	142,331	1.39	36,159	0.74
其他非流动负债	-	-	-	-	173,846	1.7	-	-
非流动负债合计	1,264,625	7.75	2,068,227	12.39	2,303,481	22.46	715,395	14.68
负债合计	16,313,357	100.00	16,687,461	100.00	10,254,148	100.00	4,874,218	100.00

近三年及一期末，公司的负债余额分别为 4,874,218 万元、10,254,148 万元、16,687,461 万元和 16,313,357 万元。2020 年末较 2019 年末增加 5,379,929 万元，2021 年末较 2020 年末增加 6,433,313 万元，主要系过去两年通过增资及股权受让增加若干子公司导致应付账款和其他应付款大幅增加所致。

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人的短期借款分别为 97,500 万元、38,000 万元、30,000 万元和 0 万元，占总负债的比例分别为 2.00%、0.37%、0.18%和 0.00%，呈逐年下降趋势。2021 年末短期借款较 2020 年末减少 8,000 万元，降幅 21.05%，2022 年 9 月末短期借款余额缩减为 0，主要系近年来，受房地产行业整体市场环境下行的影响，发行人主动收缩负债规模，偿还了较多借款。报告期内发行人短期借款主要系用于项目建设的抵押借款，金额整体较小，不存在短贷长用的情形。

（2）应付账款

近三年及一期末，公司的应付账款分别为 344,591 万元、1,092,578 万元、2,279,222 万元和 2,581,389 万元。2021 年末应付账款较 2020 年末增加 1,186,644 万元，增幅 108.61%，2020 年和 2021 年公司应付账款快速增长，主要系过去两年通过增资及股权受让增加若干子公司，房地产项目增加导致应付工程款大幅增长。2022 年 9 月末应付账款较 2021 年末增加 302,167 万元，增幅 13.26%，主要系应付工程款有所增长。

表：发行人近三年及一期末应付账款情况

单位：万元

	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付工程款	2,372,227	2,092,615	930,774	221,374
预提成本	-	-	106,664	26,544
应付材料设备款	193,152	184,088	53,553	2,508
应付土地款	-	-	1,588	94,165

其他	16,010	2,519	-	-
合计	2,581,389	2,279,222	1,092,578	344,591

(3) 应付票据

近三年及一期末，发行人应付票据分别为 0 万元、29,812 万元、94,002 万元和 97,029 万元，占总负债的比例分别为 0.00%、0.29%、0.56%和 0.59%。2021 年末应付票据较 2020 年末增加 64,190 万元，增幅 215.32%，主要系 2021 年通过增资及股权受让增加若干子公司，导致商业承兑汇票余额增长所致；2022 年 9 月末应付票据较 2021 年末增加 3,027 万元，增幅 3.22%。

(4) 合同负债

近三年及一期末，公司的合同负债分别为 0 万元、0 万元、3,016,808 万元和 3,779,717 万元。2019 年末和 2020 年末，公司合同负债为 0 万元，主要原因是根据原收入准则，与销售产品相关的预收款项记在预收款项中，金额分别为 418,459 万元和 1,347,149 万元，占总负债的比例分别为 8.59%和 13.14%。2021 年执行新收入准则，公司将与销售产品相关的预收款项重分类至合同负债。截至 2021 年末和 2022 年 9 月末，公司合同负债占总负债的比例分别为 18.08%和 23.17%，公司的合同负债主要为预售楼款。

表：截至 2022 年 9 月末合同负债主要情况

单位：万元、%

公司	项目名称	金额	占比
北京雅晟房地产开发有限公司	北京雅居乐京华雅郡（亦庄）	383,732.74	10.15
海南雅居乐房地产开发有限公司	海南清水湾	284,076.51	7.52
上海雅居睿房地产开发有限公司	上海松江佘山项目	236,945.44	6.27
常州雅劲房地产开发有限公司	常州雅居乐路劲棠颂（丁香路）	225,595.73	5.97
山西雅居晋明房地产开发有限公司	太原雅居乐江山赋（店坡）	179,493.31	4.75
无锡雅居乐房地产开发有限公司	无锡雅居乐中央府（时代雅居）	159,843.20	4.23
海南雅海旅游发展有限公司	海口雅居乐金沙湾	155,812.38	4.12
天津市天富房地产开发有限公司	天津雅居乐滨河雅郡（天富）	150,801.88	3.99
南京雅鸿房地产开发有限公司	南京雅郡兰庭（江宁上坊）	133,033.40	3.52
昆山雅居乐房地产开发有限公司	苏州雅居乐聆湖雅苑（淀山湖）	129,621.22	3.43

公司	项目名称	金额	占比
合计		2,038,955.81	53.95

(5) 应付职工薪酬

近三年及一期末，公司应付职工薪酬分别为 7,281 万元、12,964 万元、1,929 万元和 2,030 万元，占总负债的比例分别为 0.15%、0.13%、0.01%和 0.01%。2021 年末应付职工薪酬余额较 2020 年末减少 11,035 万元，降幅 85.12%，主要系 2021 年度进行人员调整。2022 年 9 月末应付职工薪酬余额较 2021 年末增长 101 万元，增幅 5.24%。

(6) 应交税费

近三年及一期末，公司应交税费分别为 326,942 万元、799,731 万元、1,965,945 万元和 2,344,419 万元，占总负债的比例分别为 6.71%、7.80%、11.78%和 14.37%。2021 年末应交税费余额较 2020 年末增长 1,166,214 万元，增幅 108.61%，2021 年末应交税费快速增长，主要系 2021 年通过增资及股权受让增加若干子公司，房地产项目增加导致应交土地增值税、应交增值税大幅增长。2022 年 9 月末应交税费余额较 2021 年末增长 378,474 万元，增幅 19.25%，主要系应交土地增值税、应交增值税的上升所致。

表：发行人近三年及一期末应交税费情况

单位：万元

	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应交土地增值税	1,953,438	1,744,404	606,095	286,576
应交增值税	329,075	189,275	129,452	33,158
应交企业所得税	48,586	16,838	51,574	4,121
其他	13,320	15,429	12,610	3,087
合计	2,344,419	1,965,945	799,731	326,942

(7) 其他应付款

近三年及一期末，公司其他应付款分别为 2,656,952 万元、4,037,360 万元、6,035,584 万元和 4,730,001 万元，占总负债的比例分别为 54.51%、39.37%、36.17%和 28.99%。2021 年末其他应付款较 2020 年末增加 1,998,224 万元，增幅 49.49%，主要系 2021 年通过增资及股权受让增加若干子公司导致应付关联方往来款、应付第三方往来款大幅增加，2022 年 9 月末其他应付款较 2021 年末减少 1,305,583 万元，降幅 21.63%，主要系支付关联方往来款所致。公司其他应付款在总负债中占比较大，其中应付关联方账款、应付第三方往来款和应付少数股东借款金额较高。应付关联方款项较大主要系在集团对资金统一管理要求下形成的往来款。

表：发行人近三年及一期末其他应付款情况

单位：万元

	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付关联方	3,105,017	3,815,487	2,673,253	2,374,838
应付合作意向金	-	-	545,885	135,002
应付第三方往来款	820,511	944,195	370,904	49,489
应付少数股东借款	321,435	424,192	346,316	65,820
应付股利	-	471,792	-	-
应付利息	789	3,046	23,946	14,271
应付工程保证金	93,688	90,788	39,917	9,216
预提费用	119,170	64,965	10,686	5,319
其他	269,391	221,120	26,454	2,998
合计	4,730,001	6,035,584	4,037,360	2,656,952

截至 2021 年末，发行人其他应付款前五大情况如下：

表：2021 年末其他应付款前五大情况

单位：万元、%

公司名称	性质	金额	账龄	是否关联方	占比
武汉长凯物业发展有限公司	往来款	379,524	一年以内	是	6.29
四川雅居乐房地产开发有限公司	往来款	306,638	一年以内	是	5.08
辽宁雅居乐房地产开发有限公司	往来款	242,090	一年以内	是	4.01
惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司	往来款	236,822	一年以内	是	3.92
雅恒数字（上海）商业管理有限公司	往来款	200,391	一年以内	是	3.32
合计		1,365,466			22.62

(8) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 307,099 万元、503,877 万元、954,280 万元和 900,995 万元，占总负债的比例分别为 6.30%、4.91%、5.72%和 5.52%。2021 年末一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 450,403 万元，增幅 89.39%，主要系 2021 年通过增资及股权受让增加若干子公司导致应付一年内到期的长期借款大幅增加，同时 2021 年末公司一年内到期的应付债券增加所致。2022 年 9 月末一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 53,285 万元，降幅 5.58%。

(9) 其他流动负债

发行人其他流动负债主要为待转销项税额。近三年及一期末，发行人其他流动负

债分别为 0 万元、0 万元、241,464 万元和 302,702 万元，占总负债的比例分别为 0.00%、0.00%、1.45%和 1.86%。2021 年末其他流动负债较 2020 年末增加 241,464 万元，主要系 2021 年通过增资及股权受让增加若干子公司导致待转销项税额大幅增加。2022 年 9 月末其他流动负债较 2021 年末增加 61,238 万元，增幅 25.36%。

（10）长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为 519,248 万元、1,687,778 万元、1,904,821 万元和 1,118,841 万元，占总负债的比例分别为 10.65%、16.46%、11.41%和 6.86%。发行人长期借款主要为银行房地产开发的项目贷款，主要以抵押形式的借款为主，符合房地产企业的运作模式。近三年及一期末抵押借款金额分别为 699,960 万元、1,576,226 万元、2,018,794 万元和 1,452,586 万元。其中，2020 年和 2021 年发行人抵押借款金额大幅上涨，2020 年末，发行人抵押借款较 2019 年末增加 876,266 万元；2021 年末，发行人抵押借款较 2020 年末增加 442,568 万元，增幅为 28.08%，主要系 2020 年和 2021 年发行人业务规模快速扩张，故通过抵押借款增加业务运营所需的资金；2022 年以来，受房地产行业整体市场环境下行的影响，发行人主动收缩负债规模，偿还了较多借款。

表：发行人近三年及一期末长期借款情况

单位：万元

	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
抵押借款	1,452,586	2,018,794	1,576,226	699,960
担保借款	43,895	170,150	217,990	19,946
质押借款	225,828	218,505	237,439	106,441
减：一年内到期				
-抵押借款	396,915	398,146	304,267	180,712
-担保借款	6,650	-	20,010	19,946
-质押借款	199,903	104,482	19,600	106,441
合计	1,118,841	1,904,821	1,687,778	519,248

（11）应付债券

近三年及一期末，公司的应付债券金额分别为 159,989 万元、299,511 万元、0 万元和 0 万元，占负债总额的比例分别为 3.28%、2.92%、0.00%和 0.00%，整体占比较小。2021 年末发行人应付债券余额减小至 0，系因为全部转入一年内到期的非流动负债核算。

（12）递延所得税负债

近三年及一期末，公司的递延所得税负债金额分别为 36,159 万元、142,331 万元、161,509 万元和 145,043 万元，占负债总额的比例分别为 0.74%、1.39%、0.97%和 0.89%，

整体占比较小。近两年末公司未经抵销的递延所得税负债明细如下：

表：近两年末未经抵销的递延所得税负债明细

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产的公允价值变动	20,171	80,682	20,930	83,721
借款利息资本化	89,684	358,737	51,514	206,054
金融资产公允价值变动	4,686	18,745	-	-
固定资产账面价值税会差异	1,147	4,589	-	-
收购公司公允价值变动	20,875	83,500	53,194	212,777
子公司转合营公司的重估收益	26,604	106,417	26,604	106,417
合计	163,168	652,671	152,242	608,970

（三）所有者权益结构及变动分析

表：近三年及一期末发行人权益构成情况

单位：万元、%

项目	2022/9/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	50,000	1.14	50,000	0.96	50,000	2.08	50,000	6.13
资本公积	96,977	2.20	96,336	1.85	-	-	2,863	0.35
其他综合收益	28,091	0.64	28,091	0.54	23,297	0.97	23,782	2.91
盈余公积	42,891	0.97	42,891	0.82	18,988	0.79	18,168	2.23
未分配利润	1,846,114	41.94	2,065,575	39.60	1,279,957	53.14	522,933	64.08
归属于母公司所有者权益合计	2,064,073	46.89	2,282,894	43.76	1,372,242	56.97	617,746	75.70
少数股东权益	2,337,996	53.11	2,933,601	56.24	1,036,320	43.03	198,348	24.30
所有者权益合计	4,402,069	100.00	5,216,495	100.00	2,408,562	100.00	816,094	100.00

（1）实收资本

近三年及一期末，公司实收资本均为 50,000 万元，分别占所有者权益的 6.13%、2.08%、0.96%和 1.14%，报告期内实收资本占比整体呈下降趋势，主要系报告期内公司所有者权益总额整体呈上升趋势。

（2）资本公积

近三年及一期末，公司资本公积分别为 2,863 万元、0 万元、96,336 万元和 96,977 万元，分别占所有者权益的 0.35%、0.00%、1.85%和 2.20%，报告期内发行人资本公积呈波动趋势。2020 年末公司资本公积较 2019 年末减少 2,863 万元，降幅 100%，主要系因为 2020 年度公司发生同一控制下企业合并，对若干子公司进行增资入股，由于投入的现金对价大于增资后增加的净资产账面价值，冲减账面资本公积至 0。2021 年末公司资本公积较 2020 年末增加 96,336 万元，主要系因为 2021 年度公司通过增资及股权受让增加若干子公司导致资本公积增加。2022 年 9 月末资本公积较 2021 年末增加 641 万元，增幅 0.67%。

（3）盈余公积

近三年及一期末，公司盈余公积分别为 18,168 万元、18,988 万元、42,891 万元和 42,891 万元，分别占所有者权益的 2.23%、0.79%、0.82%和 0.97%，2021 年末公司盈余公积较 2020 年末增长 23,903 万元，增幅 125.88%，主要系因为 2021 年度公司通过增资及股权受让增加若干子公司，本年度提取盈余公积增加。2022 年 9 月末盈余公积余额与 2021 年末持平。

（4）未分配利润

近三年及一期末，公司未分配利润分别为 522,933 万元、1,279,957 万元、2,065,575 万元和 1,846,114 万元，占所有者权益的比例分别为 64.08%、53.14%、39.60%和 41.94%。报告期内，公司未分配利润整体呈现上升趋势，2020 年末公司未分配利润较 2019 年末增加 757,024 万元，增幅 144.77%；2021 年末公司未分配利润较 2020 年末增加 785,618 万元，增幅 61.38%，主要是 2020 和 2021 年度公司发生重大资产重组交易，通过增资及股权受让增加若干子公司，实现归属于母公司所有者的净利润较多，因此未分配利润大幅增加。2022 年 9 月末公司未分配利润较 2021 年末减少 219,461 万元，降幅 10.62%。房地产行业的行业特点导致企业的未分配利润相对较高，尤其是周转快的地产企业，为了保证新项目的投入，各年度实现利润多用于项目的滚动开发，一般不进行利润分配。

(5) 少数股东权益

近三年及一期末，公司少数股东权益为 198,348 万元、1,036,320 万元、2,933,601 万元和 2,337,996 万元，占所有者权益的 24.30%、43.03%、56.24%和 53.11%。报告期内，发行人各期末少数股东权益呈现增长的趋势，2020 年末少数股东权益较 2019 年末增加 837,972 万元，增幅 422.48%；2021 年末少数股东权益较 2020 年末增加 1,897,281 万元，增幅 183.08%，主要系因为 2020 年度及 2021 年度公司发生同一控制下企业合并，新增合作投资项目较多所致。2022 年 9 月末少数股东权益较 2021 年末减少 595,605 万元，降幅 20.30%。

(四) 现金流量分析

表：近三年及一期现金流量情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,634,995	1,618,870	664,089	-558,843
投资活动产生的现金流量净额	441,071	-256,759	336,691	103,194
筹资活动产生的现金流量净额	-3,082,143	-1,746,905	-566,670	314,152
现金及现金等价物净(减少)/增加额	-1,006,077	-384,794	434,111	-141,497

(1) 经营活动现金流量分析

表：近三年及一期经营活动现金流量情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	2,636,829	5,115,715	2,484,044	697,174
收到其他与经营活动有关的现金	114,924	140,987	203,020	11,396
经营活动现金流入小计	2,751,753	5,256,702	2,687,064	708,571
购建商品、接受劳务支付的现金	866,315	3,013,234	1,623,150	1,080,314
支付给职工以及为职工支付的现金	34,955	117,554	56,431	29,487
支付的各项税费	126,637	348,751	227,541	107,558
支付其他与经营活动有关的现金	88,851	158,293	115,852	50,054
经营活动现金流出小计	1,116,758	3,637,833	2,022,975	1,267,414
经营活动产生的现金流量净额	1,634,995	1,618,870	664,089	-558,843

近三年及一期，公司经营活动现金流分别为 -558,843 万元、664,089 万元、1,618,870 万元和 1,634,995 万元。报告期内自 2020 年以来经营活动现金流均为净流入。发行人经营活动创造现金的能力持续向好。近三年及一期，经营活动现金流入的主要构成是销售商品、提供劳务收到的现金，分别为 697,174 万元、2,484,044 万元、5,115,715 万元和 2,636,829 万元，主要为公司商业销售房屋获得的回款。

2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较上年度增长 954,781 万元，同比增长 143.77%，主要系得益于 2021 年度同一控制下企业合并，发行人经营活动创造现金的能力保持良好势头。2022 年 1-9 月发行人经营活动现金流入同比减少 30.65%，主要系发行人签约销售减少，相应销售回款减少所致；经营活动现金流出同比减少 58.06%，主要系控制拿地及费用支出所致；得益于成本及费用的有效控制，发行人 2022 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额 1,634,995 万元较 2021 年同期 1,305,342 万元增加 329,653 万元，增幅 25.25%。

(2) 投资活动现金流量分析

表：近三年及一期投资活动现金流量情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
取得投资收益所收到的现金	-	139,856	22,161	2,044
处置子公司(支出)/收到的现金净额	207,961	-185,687	19,851	-
收回投资所收到的现金	-	-	2,890	2,407
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	374,927	109,054	220	17
收到其他与投资活动有关的现金	732,478	1,523,073	1,395,843	995,449
投资活动现金流入小计	1,315,366	1,586,295	1,440,965	999,917
投资支付的现金	12,782	276,183	83,438	304,534
购建固定资产、在建工程 and 无形资产支付的现金	6,938	13,411	569	541
取得子公司收到的现金净额	3,750	-14,182	-82,510	-
支付其他与投资活动有关的现金	850,825	1,567,642	1,102,777	591,648
投资活动现金流出小计	874,295	1,843,054	1,104,274	896,723
投资活动产生的现金流量净额	441,071	-256,759	336,691	103,194

近三年及一期，投资活动产生的现金流量净额分别为 103,194 万元、336,691 万元、-256,759 万元和 441,071 万元，报告期内现金流量净额波动较大。2021 年度投资活动现金流量净额为负主要系重大资产重组导致支付关联方及少数股东之间的往来款项增多导致支付其他与投资活动有关的现金大幅增加所致。

(3) 筹资活动现金流量分析

表：近三年及一期筹资活动现金流量情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
吸收投资收到的现金	18,417	51,683	15,323	6,014

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	18,417	51,683	15,323	6,014
发行债券所收到的现金	69,241	145,000	299,394	1,223
取得借款收到的现金	31,732	1,665,074	1,606,000	575,747
收到其他与筹资活动有关的现金	473,616	944,823	1,187,355	1,049,742
筹资活动现金流入小计	593,006	2,806,580	3,108,072	1,632,726
偿还债务支付的现金	913,504	2,119,586	1,610,643	445,772
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,066,669	1,159,158	156,804	79,653
支付其他与筹资活动有关的现金	1,694,976	1,274,741	1,907,294	793,148
筹资活动现金流出小计	3,675,149	4,553,485	3,674,742	1,318,574
筹资活动产生的现金流量净额	-3,082,143	-1,746,905	-566,670	314,152

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 314,152 万元、-566,670 万元、-1,746,905 万元和-3,082,143 万元。自 2020 年以来筹资活动产生的现金流均为净流出，主要系公司新增融资规模减少、筹资活动现金流入减少所致。同时由于监管政策导向影响，近年来房地产行业公开市场净融资规模下降较大，因此发行人的融资规模根据市场情况进行了相应缩减规模的调节。筹资活动现金流入主要为收到其他与筹资活动有关的现金，近三年及一期金额分别为 1,049,742 万元、1,187,355 万元、944,823 万元和 473,616 万元；筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金，其中支付其他与筹资活动有关的现金主要包括向关联方偿还的资金、向少数股东偿还借款、支付的融资服务费及偿还租赁负债支付的金额。

（五）偿债能力分析

近三年及一期末，公司主要偿债能力指标如下：

表：近三年及一期末发行人主要偿债能力指标

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	1.14	1.23	1.28	1.00
速动比率	0.62	0.70	0.64	0.46
资产负债率（%）	78.75	76.18	80.98	85.66

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

从短期偿债能力看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.00、1.28、1.23 和 1.14，速动比率为 0.46、0.64、0.70 和 0.62。报告期内，发行人短期偿债能力呈先上升后下降的趋势。近一期末，发行人短期偿债能力略有下降，主要是由于货币资金和应收

账款小幅下降。

从长期偿债能力看，近三年及一期末，发行人资产负债率为 85.66%、80.98%、76.18%和 78.75%，总体呈波动下降趋势，主要系发行人主动控制借款规模、控制杠杆水平。发行人有较好的长期偿债能力。

总体而言，公司的负债规模与资产规模相匹配，公司具备良好的商业信用和银行信用，偿债能力较强。

（六）营运能力分析

表：发行人运营能力情况表

单位：次

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率	6.86	15.17	20.79	14.04
存货周转率	0.18	0.55	0.55	0.23

注：应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别 14.04、20.79、15.17 和 6.86，发行人应收账款余额较低，主要系当前我国房地产行业主要采用预售制，使得发行人应收账款较少所致，符合行业特征。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.23、0.55、0.55 和 0.18，周转率较低，符合发行人所在的房地产行业的整体特征。

（七）盈利能力分析

1、总体盈利情况

表：发行人总体盈利情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,585,224	4,008,120	2,266,730	448,928
二、营业总成本	1,398,164	3,554,196	2,017,614	423,023
营业成本	1,087,530	2,700,859	1,817,920	301,731
税金及附加	154,810	384,302	26,222	41,233
销售费用	114,057	296,904	102,831	39,249
管理费用	35,423	99,722	59,105	37,379

财务费用	6,344	72,409	11,536	3,431
其中：利息费用	-	63,532	-	-
利息收入	-	12,182	7,401	3,710
加：投资收益	136,192	404,517	335,233	107,142
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	55,075	95,439	66,316
公允价值变动收益	-1,352	2,969	-	-
信用减值损失	-19,292	-26,798	-	-
资产减值损失	-88,190	-122,787	-15,679	63,000
资产处置收益	406	21,965	64	7
三、营业利润	144,490	733,792	568,734	196,055
加：营业外收入	3,750	9,095	4,553	1,582
减：营业外支出	14,280	23,693	14,842	940
四、利润总额	133,959	719,194	558,444	196,697
减：所得税费用	49,635	196,472	124,004	38,287
五、净利润	84,325	522,722	434,440	158,410
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润	-	1,535	169,058	-
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	-	522,722	434,440	158,410
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司股东的净利润	96,329	257,630	295,570	154,887
少数股东损益	-12,004	265,092	138,870	3,523
六、其他综合收益的税后净额	-	8,043	-1,367	-
七、综合收益总额	84,325	530,765	433,073	158,410
归属于母公司股东的综合收益总额	96,329	261,732	294,873	154,887
归属于少数股东的综合收益总额	-12,004	269,033	138,200	3,523

2、主营业务收入分析

表：近三年及一期发行人各业务板块收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,542,094	97.28	3,996,746	99.72	2,257,344	99.59	436,284	97.18
其他业务	43,130	2.72	11,374	0.28	9,386	0.41	12,644	2.82
合计	1,585,224	100.00	4,008,120	100.00	2,266,730	100.00	448,928	100.00

房地产销售为公司主营业务，是公司收入的最主要来源。近三年及一期，公司主营业务收入分别为 448,928 万元、2,266,730 万元、4,008,120 万元和 1,585,224 万元，其中房地产销售业务收入分别为 436,284 万元、2,257,344 万元、3,996,746 万元和 1,542,094 万元。

3、主营业务成本分析

表：近三年及一期发行人各业务板块成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,059,680	97.44	2,693,047	99.71	1,815,790	99.88	295,751	98.02
其他业务	27,850	2.56	7,812	0.29	2,131	0.12	5,980	1.98
合计	1,087,530	100.00	2,700,859	100.00	1,817,920	100.00	301,731	100.00

公司营业成本的变动与营业收入基本保持一致。近三年及一期，公司营业成本分别为 301,731 万元、1,817,920 万元、2,700,859 万元和 1,087,530 万元。

4、利润情况分析

表：近三年及一期发行人各业务板块毛利润情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	482,414	96.93	1,303,700	99.73	441,554	98.38	140,533	95.47
其他业务	15,280	3.07	3,562	0.27	7,255	1.62	6,664	4.53
合计	497,694	100	1,307,262	100	448,809	100	147,197	100

表：近三年及一期发行人各业务板块毛利率情况

单位：%

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房地产销售	31.28	32.62	19.56	32.21
其他业务	35.43	31.32	77.30	52.71
合计	31.40	32.62	19.80	32.79

近三年及一期，公司主营业务毛利润为 147,197 万元、448,809 万元、1,307,262 万元和 497,694 万元，整体业务毛利率分别为 32.79%、19.80%、32.62%和 31.40%，其中房地产销售业务毛利率分别为 32.21%、19.56%、32.62%和 31.28%。发行人 2020 年毛利率出现大幅下滑主要是受到疫情的影响，其他各报告期毛利率整体保持稳定。

5、公司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。

(八) 税金及期间费用分析

发行人税金及附加主要系当期缴纳的土地增值税款。近三年，发行人税金及附加分别为 41,233 万元、26,222 万元、384,302 万元，占当期营业收入的比例分别为 9.18%、1.16%和 9.59%。2021 年度税金及附加较 2020 年度增加 358,080 万元，增幅 1365.57%，主要系 2021 年度发生同一控制下企业合并，业务规模扩大导致当期缴纳的土地增值税增长较多所致。2022 年 1-9 月发行人税金及附加较 2021 年同期减少 139,169 万元，降幅 47.34%，主要系因为 2022 年来签约销售下滑，缴纳的土地增值税减少。

近三年及一期，公司的期间费用占营业收入的比例分别为 17.83%、7.65%、11.70%

和 9.83%，占比有所波动但总体较低，其中最主要的是销售费用。

表：发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目		2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售费用	金额	114,057	296,904	102,831	39,249
	占营业收入比例	7.19	7.41	4.54	8.74
管理费用	金额	35,423	99,722	59,105	37,379
	占营业收入比例	2.23	2.49	2.61	8.33
财务费用	金额	6,344	72,409	11,536	3,431
	占营业收入比例	0.40	1.81	0.51	0.76
合计	金额	155,824	469,035	173,472	80,059
	占营业收入比例	9.83	11.70	7.65	17.83

公司销售费用以职工薪酬、售后服务费、营销推广费为主，其中营销推广费占比最高。2021 年度公司销售费用较 2020 年度增加 194,073 万元，增幅 188.73%，主要系因为当期通过增资及股权受让增加若干子公司，业务规模扩大导致销售费用大幅增长。2022 年 1-9 月销售费用较 2021 年同期减少 109,048 万元，降幅 48.88%，主要系因为 2022 年来签约销售下滑，发生的销售费用相应减少。

公司的管理费用由职工薪酬、行政费、服务费、资产摊销等费用构成，其中职工薪酬占比最高。2021 年度公司管理费用较 2020 年度增加 40,617 万元，增幅 68.72%，主要系因为当期通过增资及股权受让增加若干子公司，业务规模扩大导致管理费用大幅增长。2022 年 1-9 月管理费用较 2021 年同期减少 44,539 万元，降幅 55.70%，主要系因为 2022 年来签约销售下滑，发行人控制费用支出，导致管理费用相应减少。

公司的财务费用主要由费用化的利息支出、融资费用和手续费构成，其中费用化的利息支出是主要的财务费用。2021 年度公司财务费用较 2020 年度增加 60,873 万元，增幅 527.68%，主要系因为当期通过增资及股权受让增加若干子公司，业务规模扩大导致财务费用大幅增长。2022 年 1-9 月财务费用较 2021 年同期减少 43,910 万元，降幅 87.38%，主要系因为 2022 年来发行人压降有息负债规模，导致利息支出减少。

（九）非经常性损益分析

1、投资收益

表：发行人投资收益情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
按权益法享有被投资单位净收益的份额	55,075	95,439	66,316
处置金融资产取得的投资损失	-456	-	-
处置长期股权投资净收益	-	-	2,407
-处置子公司净收益	157,961	81,979	-
-处置子公司剩余股权的重估收益	161,275	106,417	106,171,787
-处置联营及合营公司净收益	8,423	6,898	-
-合营公司转子公司重估收益	620	4,561	-
委托贷款利息收入	-	-	-
-关联方	8,377	27,546	37,014
-第三方	13,238	12,359	1,396
-银行理财产品利息收入	-	34	9
其他	4	-	-
合计	404,517	335,232	107,142

近三年，公司的投资收益分别为 107,142 万元、335,232 万元和 404,517 万元，占同期净利润的比例分别为 67.64%、77.16%和 77.39%。其中，发行人处置子公司净收益分别为 0 万元、81,979 万元和 157,961 万元，发行人处置子公司剩余股权的重估收益分别为 0 万元、106,417 万元和 161,275 万元，是投资收益的主要部分，发行人对联营和合营企业的投资收益分别为 66,316 万元、95,439 万元和 55,075 万元。

2、公允价值变动收益

近三年，公司的公允价值变动收益分别为 0 万元、0 万元和 2,969 万元，占同期净利润的比例分别为 0.00%、0.00%和 0.57%。公司 2021 年实现 2,969 万元公允价值变动收益系因为当期投资性房地产评估增值。

3、信用减值损失

近三年，发行人的信用减值损失分别为 0 万元、0 万元和 26,798 万元，占同期净利润的比例分别为 0.00%、0.00%和 5.13%。2021 年度发行人信用减值损失较 2020 年度增长 26,798 万元，主要系发行人 2021 年实行新金融工具准则，按照预期信用损失率对其他应收款计提信用减值损失。

4、资产减值损失

近三年，发行人的资产减值损失分别为-63,000 万元、15,679 万元和 122,787 万元，占同期净利润的比例分别为 0.00%、0.00%和 5.13%。2021 年度资产减值损失较 2020 年度增加 107,108 万元，增幅 683.13%，主要系 2021 年发行人存货跌价损失以及长期股权投资减值损失增加。

5、资产处置收益

近三年，发行人的资产处置收益分别为 7 万元、64 万元和 21,965 万元，占同期净利润的比例分别为 0.00%、0.01%和 4.20%。2021 年度发行人资产处置收益较 2020 年度增长 21,901 万元，增幅 34,220.31%，主要系因为 2021 年度处置较多非核心项目。

（十）近一年因重大资产重组追溯调整的合并财务报表分析

2021年度，公司通过增资新增合并了海南雅居乐、南京滨江、海南雅恒、海南雅航、腾冲雅居乐、河源雅居乐等17家子公司，由于番禺雅居乐与上述17家子公司在交易前后均受雅居乐控股最终控制且该控制并非暂时性的，故该等收购交易属于同一控制下企业合并。在编制2021年度合并报表的比较报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，对前期比较报表进行调整。

表：发行人 2021 年审计合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
	数据摘自 2021 年审计报告	数据摘自 2021 年审计报告(经重列)
流动资产		
货币资金	1,835,075	2,028,886
交易性金融资产	30,495	-
应收账款	337,271	339,663
预付款项	86,470	435,649
其他应收款	7,218,335	7,137,758
存货	7,767,388	7,579,066
其他流动资产	630,602	631,553
持有待售资产	30,921	-
流动资产合计	17,936,556	18,152,575
非流动资产		
存货	1,656,359	2,216,420
其他非流动金融资产	34,505	-
可供出售金融资产	-	67,900
长期股权投资	1,324,780	817,315
投资性房地产	254,969	214,500
在建工程	53,886	70,684

固定资产	97,831	107,638
使用权资产	8,663	-
无形资产	64,756	82,422
长期待摊费用	1,579	4,198
递延所得税资产	126,439	77,410
其他非流动资产	343,633	43,499
非流动资产合计	3,967,400	3,701,986
资产总计	21,903,956	21,854,560
流动负债		
短期借款	30,000	221,900
应付账款	2,279,222	2,143,638
应付票据	94,002	47,929
预收款项	-	2,340,476
合同负债	3,016,808	-
应付职工薪酬	1,929	22,596
应交税费	1,965,945	1,770,054
其他应付款	6,035,584	6,062,653
一年内到期的非流动负债	954,280	847,697
其他流动负债	241,464	40,096
流动负债合计	14,619,234	13,497,039
非流动负债		
长期借款	1,904,821	2,035,646
应付债券	-	299,511
租赁负债	1,882	-
长期应付款	16	14
递延所得税负债	161,509	172,089
非流动负债合计	2,068,227	2,507,260
负债合计	16,687,461	16,004,300
所有者权益		
实收资本	50,000	50,000
资本公积	96,336	576,243
其他综合收益	28,091	23,394
盈余公积	42,891	23,483
未分配利润	2,065,575	2,318,319
归属于母公司所有者权益合计	2,282,894	2,991,439
少数股东权益	2,933,601	2,858,821
所有者权益合计	5,216,495	5,850,261
负债及所有者权益总计	21,903,956	21,854,560

表：发行人 2021 年审计合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
	数据摘自 2021 年审计报告	数据摘自 2021 年审计报告(经重列)
一、营业收入	4,008,120	5,276,888
减：营业成本	2,700,859	3,405,502
税金及附加	384,302	452,499

销售费用	296,904	239,196
管理费用	99,722	123,540
财务费用-净额	72,409	39,339
其中：利息费用	63,532	25,040
利息收入	12,182	10,125
加：投资收益	404,517	425,328
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	55,075	98,553
公允价值变动收益	2,969	-
信用减值损失	-26,798	-
资产减值损失	-122,787	-42,156
资产处置收益	21,965	9,179
二、营业利润	733,792	1,409,163
加：营业外收入	9,095	6,790
减：营业外支出	23,693	22,846
三、利润总额	719,194	1,393,107
减：所得税费用	196,472	366,801
四、净利润	522,722	1,026,306
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润	1,535	591,866
按经营持续性分类	-	-
持续经营净利润	522,722	1,026,306
终止经营净利润	-	-
按所有权归属分类		
归属于母公司股东的净利润	257,630	576,681
少数股东损益	265,092	449,625
五、其他综合收益的税后净额	8,043	-1,178
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,102	-601
存货转换为投资性房地产收益	4,102	207
可供出售金融资产公允价值变动	-	-808
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	3,941	-577
六、综合收益总额	530,765	1,025,128
归属于母公司股东的综合收益总额	261,732	576,080
归属于少数股东的综合收益总额	269,033	449,048

表：发行人 2021 年审计合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
	数据摘自 2021 年审计报告	数据摘自 2021 年审计报告(经重列)
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	5,115,715	5,393,427
收到其他与经营活动有关的现金	140,987	239,750
经营活动现金流入小计	5,256,702	5,633,177
购建商品、接受劳务支付的现金	3,013,234	3,661,935
支付给职工以及为职工支付的现金	117,554	94,922
支付的各项税费	348,751	704,766
支付其他与经营活动有关的现金	158,293	172,569

经营活动现金流出小计	3,637,833	4,634,191
经营活动产生的现金流量净额	1,618,870	998,986
二、投资活动产生的现金流量		
取得投资收益所收到的现金	139,856	22,161
处置子公司(支出)/收到的现金净额	-185,687	676,458
收回投资所收到的现金	-	2,890
处置固定资产收回的现金净额	109,054	136,516
收到其他与投资活动有关的现金	1,523,073	586,175
投资活动现金流入小计	1,586,295	1,424,200
投资支付的现金	276,183	163,353
购建固定资产、在建工程 and 无形资产支付的现金	13,411	59,330
取得子公司收到的现金净额	-14,182	-104,205
支付其他与投资活动有关的现金	1,567,642	2,094,480
投资活动现金流出小计	1,843,054	2,212,958
投资活动产生的现金流量净额	-256,759	-788,758
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	51,683	141,689
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	51,683	141,689
发行债券所收到的现金	145,000	299,394
取得借款收到的现金	1,665,074	2,607,575
收到其他与筹资活动有关的现金	944,823	2,087,072
筹资活动现金流入小计	2,806,580	5,135,730
偿还债务支付的现金	2,119,586	2,627,070
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,159,158	467,441
支付其他与筹资活动有关的现金	1,274,741	1,542,976
筹资活动现金流出小计	4,553,485	4,637,487
筹资活动产生的现金流量净额	-1,746,905	498,243
四、现金及现金等价物净(减少)/增加额	-384,794	708,471
加：年初现金及现金等价物余额	1,520,530	812,060
五、年末现金及现金等价物余额	1,135,736	1,520,530

为扩大资产规模、提升营收水平、增强偿债能力，提高企业资质，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2021 年度通过增资及股权受让增加子公司，17 家子公司目前已完成工商变更。新增子公司具体明细详见“第五章企业基本情况”之“二、公司历史沿革及重大资产重组情况”之“（四）报告期内重大资产重组情况”。

发行人 2021 年末资产总额 21,903,956 万元，较上年末增加 0.23%；2021 年末负债总额 16,687,461 万元，较上年末增加 4.27%。发行人 2021 年度营业收入 4,008,120 万元，较上年度减少 24.04%；2021 年度净利润 522,722 万元，较上年度减少 49.07%。发行人 2021 年度经营活动现金流量净额 1,618,870 万元，较上年度增加 62.05%；2021 年度投资活动现金流量净额 -256,759 万元，筹资活动现金流量净额 -1,746,905 万元。

发行人主要会计科目分析如下：

1、资产负债表

(1) 预付款项

2021 年末，发行人预付款项余额 86,470 万元，较 2020 年末减少 349,179 万元，降幅 80.15%。发行人的预付账款余额主要为预付土地收购款，2021 年度大幅减少主要是发行人完成土地收购款支付后，对该科目中的资产进行结转。

(2) 可供出售金融资产、交易性金融资产及其他非流动金融资产

2020 年末可供出售金融资产余额为 67,900 万元，2021 年末余额为 0，主要系因为 2021 年实行新金融工具准则，可供出售金融资产余额转入交易性金融资产和其他非流动金融资产科目核算。2021 年末交易性金融资产、其他非流动金融资产分别为 30,495 万元和 34,505 万元。

(3) 持有待售资产

2020 年末及 2021 年末发行人持有待售资产分别为 0 万元和 30,921 万元，主要系当期拟出售部分在建酒店及相关土地使用权，把上述资产重分类为持有待售资产。

(4) 长期股权投资

2021 年末，发行人长期股权投资金额 1,324,780 万元，较 2020 年末增加 507,465 万元，增幅 62.09%。主要原因有：（1）2021 年度，发行人出让广东新美居、天津雅逸、海南伊海荣盛、中山海德、惠州仲元及汕尾雅居乐的部分股权至独立外部第三方公司，并于本年完成了工商变更及股权交割。根据协议约定，股东会及董事会职权范围的事项需经双方一致同意通过，故发行人丧失对上述项目的控制权，并采用权益法对其进行核算，当年新增长期股权投资 357,406 万元；（2）2021 年度，发行人对威海雅蓝、中山雅琛、常州嘉茂和诸暨市祥雅等合营企业新增投资 152,994 万元。

(5) 递延所得税资产

2021 年末，发行人递延所得税资产金额 126,439 万元，较上年末增加 49,029 万元，增幅 63.34%，主要系 2021 年度计提减值准备增加，形成的可抵扣暂时性差异增加所致。近两年末发行人未经抵销的递延所得税资产明细如下：

表：近两年末发行人未经抵销的递延所得税资产情况

单位：万元

	2021 年末		2020 年末（经重列）	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
可抵扣亏损	74,100	296,399	63,191	252,765
应收款项坏账准备	23,030	92,118	4,216	16,865
存货跌价准备	24,075	96,299	11,122	44,489
应付预提工程款	6,696	26,784	9,880	39,520
预提费用	197	790	2,024	8,096
合计	128,097	512,390	90,433	361,734

(6) 其他非流动资产

2021 年末，发行人其他非流动资产金额 343,633 万元，较上年末增加 300,135 万元，增幅 689.99%。其他非流动资产科目增幅较大主要因发行人执行新收入准则，将为销售物业发生的增量成本，如销售佣金，根据其初始确认时摊销期限是否超过一年分别计入其他流动资产和其他非流动资产。

(7) 短期借款

2021 年末，发行人短期借款金额 30,000 万元，较 2020 年末减少 191,900 万元，降幅 86.48%。发行人的短期借款主要为抵押借款，2021 年末，发行人 30,000 万元的短期借款系由公司账面价值人民币 59,366 万元的存货作为抵押，并由广州番禺雅居乐房地产开发有限公司提供担保。2020 年末，发行人短期借款 221,900 万元，系由公司账面价值人民币 233,685 万元的存货作为抵押，并由雅居乐集团公司提供担保。2021 年末短期借款下降主要与公司的战略政策相关，稳健的财政状况是公司业务迅速发展的支柱，公司通过积极偿还债务优化财务结构，管控融资成本，加强现金流的管理，以在业务发展及财务管理上取得平衡。发行人短期借款不存在短贷长用的情形。

(6) 应付票据

2021 年末，发行人应付票据余额 94,002 万元，较上年末增加 46,074 万元，增幅 96.13%。发行人应付票据的增加主要为随着发行人体量规模的不断增长，其通过商业承兑汇票结算的额度增加，与发行人业务发展情况相匹配。

表：发行人近两年末应付票据明细

单位：万元

	2021 年末	2020 年末(经重列)
商业承兑汇票	94,002	35,694

银行承兑汇票	-	12,235
合计	94,002	47,929

(7) 其他流动负债

2021 年末，发行人其他流动负债金额 241,464 万元，较 2020 年末增加 201,368 万元，增幅 502.22%，主要为发行人执行新收入准则，将相关销项税额重分类至其他流动负债。

(8) 资本公积

发行人 2020 年末和 2021 年末资本公积科目主要为同一控制下企业合并形成的其他资本公积。2021 年末，发行人资本公积金额 96,336 万元，较上年末减少 479,907 万元，降幅 83.28%，主要系因为同一控制下企业合并支付的对价中归属于少数股东部分需要冲减资本公积。

(9) 盈余公积

2021 年末，发行人盈余公积金额 42,891 万元，较上年末增加 19,407 万元，增幅 82.64%。发行人 2021 年末盈余公积增加主要为提取当年度税后利润。

2、利润表

(1) 财务费用

2021 年度，发行人财务费用金额 72,409 万元，较上年度增加 33,070 万元，增幅 84.07%；其中，发行人 2021 年度利息费用 63,532 万元，较上年度增加 38,492 万元，增幅 153.72%，主要是合作诚意金占用资金产生的利息，由于受市场收缩影响，新增开发项目较少，可资本化的资产减少，导致资本化金额下降，财务费用上升。

表：近两年发行人财务费用情况

单位：万元

	2021 年度	2020 年度 (经重列)
利息支出	276,934	246,410
加：租赁负债利息支出	897	-
减：资本化利息	214,300	221,370
利息费用	63,532	25,040
减：利息收入	12,182	10,125
汇兑损失	687	1,212

其他	20,372	23,213
合计	72,409	39,339

(2) 信用减值损失

发行人 2021 年度信用减值损失金额 26,798 万元，较 2020 年度增加 26,798 万元，主要系因为 2021 年发行人实行新金融工具准则，按照预期信用损失法计提的其他应收款坏账损失。

(3) 资产减值损失

发行人 2021 年度资产减值损失金额 122,787 万元，较 2020 年度增加 80,631 万元，增幅 191.27%，主要为 2021 年发行人存货跌价损失增加以及长期股权投资减值损失增加，发行人近两年资产减值损失明细如下：

表：近两年末发行人资产减值损失明细情况

单位：万元

	2021 年度	2020 年度 (经重列)
存货跌价损失	98,399	34,959
应收账款坏账损失	-	265
其他应收款坏账损失	-	6,932
长期股权投资减值损失	24,388	-
合计	122,787	42,156

表：近两年发行人存货跌价损失明细

单位：万元

项目名称	2021 年末金额	2020 年末金额
汕头雅居乐御宾府（谷饶）	31,627	-
北京雅居乐京华雅郡（亦庄）	12,568	-
襄阳雅居乐玺悦府	10,496	-
广州雅居乐天际 715（华大）	10,388	-
福州雅居乐山海郡（琅岐）	6,299	-
许昌雅居乐铂爵郡（鹿鸣湖）	5,320	-
雅居乐合肥雅郡（雅学苑）	3,793	-
长沙雅居乐新地雅苑（远大二路）	3,642	-
镇江雅居乐新乐府（小米山）	2,866	-
瑞丽雅居乐国际花园	2,677	307
漳州雅居乐香山湾	2,608	-
河源雅居乐铂雅苑金麟府（河源 A2）	2,228	1,170
长沙雅居乐灰汤度假小镇	1,873	5,676
中山锦城（后洋）	1,164	1,272
西双版纳雅居乐西双林语	851	5,702

中山畔山中心城	-	6,571
镇江雅居乐涟山（镇江雅花）	-	827
厦门翔安项目	-	5,270
常州雅居乐路劲棠颂（丁香路）	-	2,311
常州教科院项目	-	2,051
湖州雅居乐滨江国际（湖州 2 号）	-	1,988
杭州雅居乐国际花园	-	1,110
佛山雅居乐新地（狮山）	-	399
中山国宾道（盛铭花园）	-	177
云浮碧桂园雅居乐大名府（云浮 60 亩）	-	127
合计	98,399	34,959

表：近一年发行人长期股权投资减值损失明细

单位：万元

项目/公司名称	2021 年末金额
义乌海创房地产开发有限公司	21,349
徐州润耀地产有限公司	1,609
徐州威拓房地产开发有限公司	1,431
合计	24,388

（4）营业利润和净利润

发行人 2021 年营业利润 733,792 万元，较 2020 年减少 675,371 万元，降幅 47.93%。
 发行人 2021 年实现净利润 522,722 万元，较 2021 年减少 503,584 万元，降幅 49.07%。
 近一年度营业利润和净利润下降主要因发行人房地产销售业务营业收入下降且销售费用和管理费用增加。

（5）少数股东损益

发行人 2021 年度少数股东损益 265,092 万元，较 2020 年减少 184,533 万元，降幅 41.04%，主要系因为受行业整体下行影响，发行人房地产销售业务营业收入下降，导致少数股东损益下降。

3、现金流量表

（1）经营活动产生的现金流量净额

发行人 2021 年经营活动现金净流入 1,618,870 万元，较上年度增加 619,884 万元，
 发行人经营活动现金流入的主要构成是销售商品、提供劳务收到的现金，其中主要为公司商业销售房屋获得的回款。

（2）投资活动产生的现金流量净额

发行人 2021 年度投资活动产生的现金流量净额为-256,759 万元，较 2020 年度增加 531,999 万元，2021 年度投资活动现金流量净额为负主要系投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金大幅增加所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额

2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-1,746,905 万元，较上年度减少 2,245,148 万元，自 2020 年以来发行人筹资活动产生的现金流均为净流出，主要系公司新增融资规模减少、筹资活动现金流入减少所致。

(十一) 重大资产重组对发行人生产经营和偿债能力的影响

发行人报告期内发生的重大资产重组主要为同一控制下企业合并导致，由发行人控股股东雅居乐控股将部分子公司并入发行人合并范围。

随着发行人重大资产重组并入资产，发行人经营规模稳步提高，业务范围不断拓宽，发行人营业收入规模稳步上升，2019-2021 年度、2022 年 1-9 月发行人营业收入分别为 44.89 亿元、226.67 亿元、400.81 亿元和 158.52 亿元。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 85.66%、80.98%、76.18% 和 78.75%，整体呈现下降趋势。

综上，发行人进行上述重大资产重组后，营业收入成上升趋势，资产负债率呈现下降趋势，重大资产重组事项对经营能力和偿债能力未产生重大不利影响。

三、发行人有息债务情况

截止 2022 年 9 月末，发行人合并口径有息债务余额 2,016,876.68 万元，公司信用类债券余额 294,568.49 万元，占有息债务余额的 14.61%，其中 6 个月内到期或回售的公司信用类债券 149,897.42 万元；银行贷款余额 1,385,426.14 万元，占有息债务余额的 68.69%；非银行金融机构贷款 242,000.00 万元，占有息债务余额的 12.00%；其他有息债务余额 94,882.05 万元，占有息债务余额的 4.70%。其中，6 个月内到期的有息债务为 587,429.46 万元，6 个月至 1 年到期的有息债务为 310,606.24 万元，短期债务合计为 898,035.70 万元，占有息债务的比重为 45%，公司有一定的短期债务压力。

截至 2022 年 9 月末，发行人货币资金为 984,870 万元，现金短债比为 1.10，净负债率为 23.44%，且公司经营活动净现金流以及未使用授信额度可以覆盖短期债务，总的来看，短债压力仍处于可控范围。

表：发行人 2022 年 9 月末有息负债期限结构

单位：万元

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
信用类债券	-	149,897.42	144,671.07	-	294,568.49
银行贷款	-	192,650.00	115,935.17	1,076,840.98	1,385,426.14
非银行金融机构贷款	-	150,000.00	50,000.00	42,000.00	242,000.00
其他有息债务	-	94,882.05	-	-	94,882.05
合计	-	587,429.46	310,606.24	1,118,840.98	2,016,876.68

表：发行人报告期内债务融资及还本付息情况

证券简称	发行时间	兑付时间	行权时间	债券种类	发行金额（亿元）	余额（亿元）	期限（年）	利率（%）
21 番雅 01	2021-04-07	2024-04-09	2023-04-09	一般公司债	14.50	14.50	3	5.9
20 雅居 1B	2020-10-28	2023-10-28	-	ABS	0.50	0.50	5	6.5
20 雅居 1A	2020-10-28	2023-10-28	2022-10-28	ABS	9.50	9.50	5	6.5
20 番雅 02	2020-10-15	2022-10-19	-	私募债	15.00	-	2	6.2
20 番雅 01	2020-07-09	2022-07-13	-	私募债	15.00	-	2	6.2
合计					54.50	24.50		

表：2022 年 9 月末发行人有息负债结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末	
	金额	占比
短期借款	-	-
一年内到期的非流动负债	898,035.70	45
长期借款	1,118,840.98	55
应付债券	-	-
合计	2,016,876.68	100

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务主要以抵押借款和信用借款为主，抵押借款和信用借款占有息债务的比重分别为 72.02%和 19.31%，具体担保结构如下：

表：2022 年 9 月末发行人有息负债担保结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末	
	金额	占比
信用借款	389,450.54	19.31
抵押借款	1,452,585.51	72.02
质押借款	130,945.63	6.49
保证借款	43,895.00	2.18
合计	2,016,876.68	100.00

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务中银行借款情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末银行借款情况表

单位：万元

借款银行	借款余额	起息日	到期日	利率	担保情况
东亚银行(中国)有限公司珠海分行	27,470.33	18/08/2020	17/08/2023	5.12%	质押借款
中国光大银行股份有限公司广州分行	34,313.00	19/10/2020	18/10/2023	5.12%	保证借款
中国建设银行股份有限公司中山市分行	1,880.00	02/04/2020	01/04/2023	4.75%	抵押借款
中国光大银行海口海甸支行	27,420.00	19/03/2020	18/03/2023	5.23%	抵押借款
中国农业银行陵水县支行营业部	33,500.00	15/03/2021	15/03/2026	5.85%	抵押借款
中国银行股份有限公司中山分行	77,550.30	25/09/2020	24/09/2023	5.46%	质押借款
中国银行股份有限公司茂名分行	33,599.99	22/09/2020	21/09/2023	5.23%	抵押借款
平安银行济南分行营业部	11,722.24	29/04/2019	28/08/2025	5.46%	抵押借款
中国银行股份有限公司江门分行	-	30/08/2019	30/08/2022	4.75%	抵押借款
工商银行腾冲保山支行	6,000.00	27/08/2019	23/11/2022	5.46%	抵押借款
中信银行股份有限公司湖州支行	19,500.00	12/12/2019	28/10/2022	6.18%	抵押借款
中国工商银行荆州汇通支行	31,440.54	06/11/2019	20/09/2023	5.23%	抵押借款
中国农业银行股份有限公司江门新会支行	10,000.00	10/12/2019	10/12/2022	5.23%	抵押借款
中国民生银行股份有限公司天津分行	3,310.00	15/05/2020	14/05/2023	5.94%	抵押借款
中国银行股份有限公司中山分行	15,600.00	29/04/2020	28/04/2023	5.23%	抵押借款

招商银行股份有限公司广州分行	18,290.00	22/01/2020	21/01/2023	5.23%	抵押借款
中国农业银行股份有限公司昆山分行	59,500.00	15/05/2020	14/05/2025	4.65%	抵押借款
中国工商银行股份有限公司西双版纳分行	12,000.00	05/03/2020	05/03/2023	4.78%	抵押借款
中国建设银行股份有限公司西双版纳傣族自治州分行	24,800.00	28/05/2021	27/05/2024	4.90%	抵押借款
中国工商银行股份有限公司河源分行营业部	6,884.00	31/07/2020	31/07/2023	6.84%	抵押借款
中国农业银行股份有限公司南海盐步支行	86,500.00	19/08/2020	19/08/2024	5.37%	抵押借款
中国建设银行广州绿色金融改革创新区花都分行	55,800.00	29/01/2021	28/01/2024	4.40%	抵押借款
中国银行股份有限公司广州从化支行	27,600.00	21/05/2021	21/05/2024	5.20%	抵押借款
中国建设银行常州新北支行	69,800.00	01/01/2021	31/12/2023	4.45%	抵押借款
中国农业银行股份有限公司南京雨花台支行	60,000.00	25/12/2020	25/12/2023	4.80%	抵押借款
平安银行股份有限公司太原分行营业部	-	31/03/2021	30/03/2024	5.70%	质押借款
招商银行股份有限公司西安分行	6,650.00	09/02/2021	08/02/2023	5.94%	保证借款
陕西秦农农村商业银行股份有限公司莲湖支行	26,300.00	24/08/2021	23/08/2024	6.50%	抵押借款
中国工商银行股份有限公司沈阳大东支行	37,064.00	15/10/2021	14/10/2024	6.18%	抵押借款
广发银行股份有限公司无锡分行	132,000.00	29/06/2021	28/06/2024	5.50%	抵押借款
中国民生银行股份有限公司苏州分行	59,900.00	28/10/2021	27/10/2024	5.23%	抵押借款
上海浦东发展银行股份有限公司中山分行	13,450.00	30/09/2021	30/09/2024	6.40%	抵押借款
中国民生银行股份有限公司贵阳分行	10,990.00	30/07/2021	29/07/2023	6.18%	抵押借款
广州农村商业银行广州华夏支行	25,925.00	17/12/2021	16/12/2024	6.10%	质押借款
中国建设银行股份有限公司天津河东支行	2,932.00	31/12/2021	31/12/2041	4.80%	保证借款
中国银行股份有限公司河源分行	39,234.74	05/01/2022	04/01/2025	4.75%	抵押借款
中国农业银行股份有限公司中山分行	182,500.00	29/12/2017	29/12/2024	4.90%	抵押借款

中国农业银行股份有限公司上海松江支行	87,000.00	17/12/2021	15/12/2024	6.35%	抵押借款
中国农业银行股份有限公司常熟分行	7,000.00	24/11/2021	24/11/2026	5.00%	抵押借款
合计	1,385,426.14				

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务中非传统融资情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末非传统融资情况表

单位：万元

借款方	借款金额	起始日	到期日	利率	担保情况	是否为夹层融资/ 明股实债
上海国际信托有限公司	100,000.00	21/05/2021	06/05/2023	8.60%	抵押借款	否
上海国际信托有限公司	50,000.00	03/06/2021	03/12/2022	8.80%	抵押借款	否
中国东方资产管理股份有限公司	50,000.00	21/05/2021	21/05/2023	9.70%	抵押借款	否
中国东方资产管理股份有限公司	42,000.00	21/05/2021	05/05/2024	9.70%	抵押借款	否
合计	242,000.00	-				

四、关联交易情况

（一）关联方及关联方关系

截至 2021 年末，公司关联方关系如下：

1、本公司的母公司情况

表：发行人母公司情况

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资形式	注册地
勇富集团有限公司	50,000	100%	货币	中国香港

本公司的实际控制人为陈氏家族。陈氏家族的成员包括陈卓林、陈卓贤、陆倩芳、陈卓雄、陈卓喜及陈卓南，其中陈卓林、陈卓贤、陈卓雄、陈卓喜和陈卓南是兄弟关系，陆倩芳是陈卓林的妻子。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见“第五章企业基本情况”之“五、发行人主要子公司情况及其主要经营情况”。

3、本公司合营或联营企业情况

本公司合营或联营企业的情况详见“第五章企业基本情况”之“五、发行人主要子公司情况及其主要经营情况”。

4、本公司其他关联方情况

表：发行人与其他主要关联方情况

公司名称	与本集团的关系
陈卓林	实际控制人
陈卓贤	实际控制人
陆倩芳	实际控制人
陈卓雄	实际控制人
陈卓喜	实际控制人
陈卓南	实际控制人
广州雅居乐酒店有限公司(“广州雅居乐酒店”)	受同一最终控股公司控制
振中建设集团有限公司(“广州振中”)	受同一最终控股公司控制
广州市雅丰建筑材料有限公司(“广州雅丰建筑”)	受同一最终控股公司控制
雅卓房地产顾问有限公司(“广州雅卓”)	受同一最终控股公司控制
雅生活智慧城市服务股份有限公司(“雅生活服务”)	受同一最终控股公司控制
中山市时兴装饰有限公司(“时兴装饰”)	受同一最终控股公司控制
广州市原构设计有限公司(“原构设计”)	受同一最终控股公司控制
广州市雅韬广告有限公司(“雅韬广告”)	受同一最终控股公司控制
中山市雅丰贸易有限公司(“中山雅丰”)	受同一最终控股公司控制
广州市雅玥园林工程有限公司(“雅玥园林工程”)	受同一最终控股公司控制
雅居乐地产置业有限公司(“地产置业”)	受同一最终控股公司控制
广州雅居乐房地产开发有限公司(“广州雅居乐”)	受同一最终控股公司控制
曲水广丰企业管理合伙企业(有限合伙)(“曲水广丰”)	受同一最终控股公司控制
上海雅恒房地产开发有限公司(“上海雅恒”)	受同一最终控股公司控制
河南雅福置业有限公司(“河南雅福”)	受同一最终控股公司控制
河南雅景置业有限公司(“河南雅景”)	受同一最终控股公司控制
重庆雅恒房地产开发有限公司(“重庆雅恒”)	受同一最终控股公司控制
佛山雅顺房地产开发有限公司(“佛山雅顺”)	受同一最终控股公司控制
佛山市顺德区顺天物业管理有限公司(“顺德顺天”)	受同一最终控股公司控制
佛山市南海区雅居乐房地产有限公司(“佛山南海雅居乐”)	受同一最终控股公司控制
佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司(“顺德雅新”)	受同一最终控股公司控制
广州市雅信工程咨询有限公司(“广州雅信工程咨询”)	受同一最终控股公司控制
西安常雅房地产开发有限公司(“西安常雅”)	受同一最终控股公司控制
佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司(“佛山三水雍景园”)	受同一最终控股公司控制
佛山市三水雅居乐房地产有限公司(“佛山三水”)	受同一最终控股公司控制
雅居乐集团控股有限公司(“雅居乐集团公司”)	受同一最终控股公司控制
惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司(“惠州惠阳”)	受同一最终控股公司控制
佛山市雅居乐房地产有限公司(“佛山雅居乐”)	受同一最终控股公司控制
佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司(“佛山顺德”)	受同一最终控股公司控制
辽宁雅居乐房地产开发有限公司(“辽宁雅居乐”)	受同一最终控股公司控制
武汉长凯物业发展有限公司(“武汉长凯物业”)	受同一最终控股公司控制

公司名称	与本集团的关系
广州花都雅居乐房地产开发有限公司(“广州花都”)	受同一最终控股公司控制
广州从化雅居乐房地产开发有限公司(“广州从化”)	受同一最终控股公司控制
勇富集团有限公司(“勇富集团”)	受同一最终控股公司控制
广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司(“广州荔湾”)	受同一最终控股公司控制
广州雅粤房地产开发有限公司(“广州雅粤”)	受同一最终控股公司控制
广州雅居乐环境修复有限公司(“广州雅居乐环境修复”)	受同一最终控股公司控制
旭恒国际有限公司(“旭恒国际”)	受同一最终控股公司控制
宁波雅毅供应链管理有限公司(“宁波雅毅”)	受同一最终控股公司控制
珠海市乐活家信息科技有限公司(“珠海乐活家”)	受同一最终控股公司控制
威海雅顺投资发展有限公司(“威海雅顺”)	受同一最终控股公司控制
佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司(“南海雅恒”)	受同一最终控股公司控制
广州雅腾房地产开发有限公司(“广州雅腾”)	受同一最终控股公司控制
升美(番禺)投资有限公司(“升美投资”)	受同一最终控股公司控制
武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司(“武汉鼎辉”)	受同一最终控股公司控制
广东西樵商贸广场有限公司(“西樵商贸”)	受同一最终控股公司控制
中山雅生活企业管理服务有限公司(“中山雅生活”)	受同一最终控股公司控制
TOPCOASTINVESTMENT	受同一最终控股公司控制

(二) 关联交易制度

1、关联交易的决策权限

在关联交易的决策方面，制度规定重大关联交易必须经由董事会讨论并在雅居乐控股的股东大会取得股东批准，在重大关联交易中占有重大利益的股东无表决权。

2、关联交易的决策程序

根据公司《关联交易制度》，公司与关联人发生的每笔交易金额在 30,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易（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），以及公司为关联人提供担保，应当提交董事会讨论，并由董事会审议通过后将该交易提交公司股东审议通过，方可实施。在讨论该交易时，应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构，对交易标的进行审计或者评估，并出具审计或评估报告。但与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行上述审计或者评估。

公司与关联法人发生的每笔关联交易金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），经董事会审议通过，方可实施。

公司与关联自然人发生的每笔关联交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产 0.5%以上的关联交易（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），经董事会审议通过，方可实施。

公司发生前三款所述重大关联交易的，公司审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

除前述以外的关联交易，由总经理批准，方可实施。

3、关联交易定价机制

本公司与关联方业务交易的价格由双方参照市场价格协商确定。

4、信息披露安排

为规范公司信息披露行为，确保信息披露真实、准确、完整、及时，雅居乐集团根据中国相关法律法规及香港联合交易所相关的规定，制定《信息披露管理制度》。该制度规定了定期报告的披露和主要临时报告的披露。定期报告包括年度报告和中期报告，规定公司应当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，分别向发行公司债的证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。对于主要临时报告的披露，主要参照《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》（2018 年修订）规定的重大事件的披露要求，公司在债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻的，应当及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

债券存续期间内，发行人将严格遵守雅居乐控股制定的《香港上市规则持续合规操作程序》、雅居乐集团支付管理暂行办法及财务审批权限规定等公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款严格履行内部审批流程。若发行人存在关联方或非关联方的往来借款、拆借等行为，将通过年度审计报告及年报对相关信息进行披露。

（三）接受劳务、采购商品情况

1、提供劳务

表：近一年及一期发行人向关联方提供劳务情况

单位：万元

	2022 年 1-9 月	2021 年度
合营企业	646	1,346
其他关联方	49	545
联营企业	7	84
合计	702	1,975

2、采购商品及接受劳务

表：近一年及一期发行人向关联方采购商品及接受劳务情况

单位：万元

	2022 年 1-9 月	2021 年度
其他关联方	378,156	1,193,201

3、委托贷款利息收入

表：近一年及一期发行人委托贷款利息收入情况

单位：万元

	2022 年 1-9 月	2021 年度
合营企业	6,738	4,496
联营企业	2,615	3,100
其他关联方	155	781
合计	9,508	8,377

4、销售商品

表：近一年及一期发行人向关联方销售商品情况

单位：万元

	2022 年 1-9 月	2021 年度
其他关联方	-	5,636

(四) 关联方担保情况

表：2021 年末关联方担保情况

单位：万元

	接受担保	提供担保
其他关联方	839,932	272,565
合营企业	-	228,960
联营企业	-	40,536
合计	839,932	542,061

(五) 关联方应收应付款项情况

表：2021 年末关联方应收应付款项情况

单位：万元

	应付账款	其他应收款	其他应付款
其他关联方	1,171,892	5,041,069	3,429,121
合营企业	-	1,517,129	255,529
联营企业	-	180,929	130,837
合计	1,171,892	6,739,127	3,815,487

1、应付账款

表：2021 年末关联方应付款项明细

单位：万元

公司名称	性质	金额	占比
------	----	----	----

振中建设集团有限公司	工程款	1,015,518	86.66%
中山市时兴装饰有限公司	工程款	97,607	8.33%
广州市雅玥园林工程有限公司	工程款	35,817	3.06%
雅居乐生态科技（广州）有限公司	工程款	9,561	0.82%
珠海市乐活家信息科技有限公司	工程款	4,410	0.38%
雅生活智慧城市服务股份有限公司	工程款	3,710	0.32%
广州雅居乐环境修复有限公司	工程款	3,504	0.30%
广州市原构设计有限公司	工程款	1,322	0.11%
海南雅清水务运营有限公司	工程款	291	0.02%
广州市城匠工程管理咨询有限公司	工程款	152	0.01%
合计		1,171,892	100

2、其他应收款

表：其他应收关联方款项明细

单位：万元

关联方名称	2021 年末		2020 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
雅居乐地产置业有限公司	3,802,868	23,382	4,146,269	-
南京雅居乐房地产开发有限公司	455,829	2,803	474,085	-
雅居乐集团控股有限公司	181,719	1,117	-	-
佛山雅顺房地产开发有限公司	148,359	912	108,986	-
珠海市雅瀚房地产开发有限公司	137,380	845	125,451	-
天津雅逸房地产开发有限公司	135,463	833	-	-
中山市志力置业有限公司	121,022	744	97,662	-
句容雅居乐房地产开发有限公司	117,389	722	38,615	-
济南隽盛房地产开发有限公司	108,432	667	85,132	-
中山雅辰企业管理有限公司	89,371	549	-	-
中山市海德房地产开发有限公司	85,585	986	-	-
北京中港国际房地产开发有限公司	80,200	493	80,200	-
中山市雅琛房地产开发经营有限公司	71,402	439	77,792	-
扬州雅居乐房地产开发有限公司	67,214	413	4,446	-
珠海市雅灏房地产开发有限公司	60,299	371	134,947	-
佛山市昌重房地产开发有限公司	59,124	-	68,677	-
无锡雅祥房地产开发有限公司	56,449	347	57,236	-
汕尾市雅居乐房地产开发有限公司	46,077	283	-	-
惠州市雅建房地产开发有限公司	45,234	278	49,084	-
济南雅隽房地产开发有限公司	45,010	277	25,601	-
广西雅顺房地产开发有限公司	43,393	267	61,454	-
北海雅正房地产开发有限公司	42,592	262	35,067	-
振中建设集团有限公司	37,129	228	-	-
长沙上城置业有限公司	35,631	-	35,631	-

关联方名称	2021 年末		2020 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北海雅港房地产开发有限公司	34,408	212	48,862	-
广西雅凯房地产开发有限公司	32,250	198	45,524	-
天津瑞雅房地产开发有限公司	31,415	193	55,209	-
广州中建珑悦台置业有限公司	30,239	186	-	-
宁波北仑雅居乐房地产开发有限公司	28,811	177	-	-
南京琨弘企业管理有限公司	26,640	164	20,576	-
北海雅广房地产开发有限公司	26,360	162	37,629	-
福州盛全房地产开发有限公司	25,583	157	20,191	-
重庆华宇业丰实业有限公司	25,000	154	25,000	-
扬州雅悦房地产开发有限公司	23,457	144	18,777	-
旭恒国际有限公司	22,445	138	23,105	-
佛山市顺德区顺天物业管理有限公司	19,863	122	19,863	-
中山市民森房地产发展有限公司	18,946	116	52,776	-
徐州润耀地产有限公司	17,321	106	-	-
佛山市南海区雅居乐房地产有限公司	16,653	102	-	-
海南伊海荣盛房地产开发有限公司	16,608	102	-	-
徐州威拓房地产开发有限公司	15,412	95	-	-
梅州中南昱晟房地产开发有限公司	15,368	94	10,475	-
广州海雅投资有限公司	15,219	94	182	-
常州嘉茂置业发展有限公司	15,042	92	-	-
石家庄青达房地产开发有限公司	14,738	91	14,710	-
厦门雅展房地产开发有限公司	13,833	-	-	-
启东市雅宏房地产开发有限公司	12,796	79	36,422	-
启东博尔美贸易有限公司	12,021	74	-	-
佛山市三水雅居乐房地产有限公司	11,680	72	11,936	-
启东希尔美贸易有限公司	10,695	66	-	-
佛山雅旭房地产开发有限公司	10,350	-	9,753	-
中山市盈轩房地产开发有限公司	10,208	1	19,508	-
佛山香颂置业有限公司	9,213	-	10,980	-
海南雅宏旅游置业有限公司	8,280	51	8,280	-
佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司	8,069	50	-	-
新兴县碧桂园房地产开发有限公司	7,683	47	22,222	-
常州嘉宏致辰置业发展有限公司	6,581	40	-	-
江门市美顺房地产开发有限公司	6,144	38	4,964	-
济南雅恒房地产开发有限公司	5,655	-	9,765	-
眉县金海茂房地产开发有限公司	5,499	34	5,574	-
惠州市雅创房地产开发有限公司	5,363	33	14,177	-
无锡雅远房地产开发有限公司	3,686	23	53,425	-
重庆美南置业有限公司	3,656	22	-	-
常州嘉宏南城置业发展有限公司	3,460	21	5,861	-
雅居乐商业管理（广州）有限公司	3,358	21	-	-
香港雅居乐物业管理服务有限公司	2,906	18	2,991	-
徐州雅丰房地产开发有限公司	2,833	17	-	-
中山市三乡雅居乐酒店管理有限公司	2,800	17	2,800	-
佛山市远凯房地产开发有限公司	2,244	14	-	-
广州市雅丰建筑材料有限公司	2,107	13	-	-

关联方名称	2021 年末		2020 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
恒日国际有限公司	1,987	12	2,045	-
中山市雅鸿房地产开发有限公司	1,766	11	1,066	-
佛山中交房地产开发有限公司	1,668	-	3,993	-
上海雅居乐米克尔森俱乐部管理有限公司	1,570	10	1,570	-
西安新兴瑞城房地产开发有限公司	1,557	10	-	-
无锡新石雅嘉置业发展有限公司	1,429	9	-	-
雅生活智慧城市服务股份有限公司	1,341	8	1,325	-
合肥雅辉科技园有限公司	1,132	7	-	-
广州振中建设有限公司	1,029	6	-	-
其他	9,581	59	154,715	-
合计	6,739,127	41,001	6,482,583	-

3、关联方其他应付款

表：其他应付关联方款项明细

单位：万元

公司名称	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额
武汉长凯物业发展有限公司	379,524	364,260
四川雅居乐房地产开发有限公司	306,638	260,480
辽宁雅居乐房地产开发有限公司	242,090	216,022
惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司	236,822	257,527
雅恒数字（上海）商业管理有限公司	200,391	-
广州雅居乐房地产开发有限公司	145,194	139,976
扬州雅恒房地产开发有限公司	140,958	103,759
佛山市雅居乐房地产有限公司	131,286	99,437
西安常雅房地产开发有限公司	113,812	129,379
广州从化雅居乐房地产开发有限公司	112,538	85,489
扬州雅昊商务管理有限公司	105,314	154,117
广州雅粤房地产开发有限公司	99,435	99,734
上海松江雅居乐房地产开发有限公司	99,055	92,947
南京江宁雅居乐房地产开发有限公司	92,376	92,518
扬州舜鸿置业有限公司	87,604	92,375
威海雅顺投资发展有限公司	84,121	-
佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司	79,032	39,887
南京高淳雅居乐房地产开发有限公司	72,405	75,246
常州湖畔置业有限公司	72,328	135,863
南京雅建置业有限公司	68,697	67,710
常州劲雅房地产开发有限公司	66,690	76,000
广州利合房地产开发有限公司	54,700	103,852
广州雅宏房地产开发有限公司	44,521	47,251
广州花都雅居乐房地产开发有限公司	44,095	51,128
嘉兴兴雅房地产开发有限公司	39,742	35,711
广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司	34,353	-
广州雅景房地产开发有限公司	32,305	7,940
佛山雅展房地产开发有限公司	30,829	33,124
广西富雅投资有限公司	27,023	27,057

海门市信雅房地产开发有限公司	25,496	42,696
海门新雅房地产开发有限公司	23,826	37,666
雅居乐资本管理（广州）有限公司	23,701	-
威海雅蓝投资开发有限公司	23,184	25,993
佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司	23,139	23,136
中山市雅丰贸易有限公司	20,000	20,000
佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司	19,224	27,211
钜祥集团有限公司	16,199	16,199
惠州市仲元实业有限公司	15,741	-
溧阳雅乐置业有限公司	15,498	3,494
泰兴雅创科技园有限公司	15,201	4,812
常州雅创实业投资有限公司	13,925	6,007
长兴雅乐科技园有限公司	12,618	3,088
广州雅腾房地产开发有限公司	12,066	11,753
陞美(番禺)投资有限公司	12,000	12,000
海南雅皓旅游置业有限公司	11,537	11,479
邯郸裕荣房地产开发有限公司	7,367	7,367
沈阳雅颂房地产开发有限公司	7,068	8,968
广东新美居房地产发展有限公司	7,010	-
南京银雁房地产开发有限公司	6,800	-
昆明雅欣房地产开发有限公司	6,791	-
桐乡市安悦置业有限公司	6,422	8,870
郴州雅居乐房地产开发有限公司	6,237	7,449
雅居乐共享服务有限公司	6,153	31
南通市通州区东居置业有限公司	5,785	5,785
来安雅居乐房地产开发有限公司	5,339	2,322
无锡雅辉房地产开发有限公司	4,742	-
扬州雅智科技产业园有限公司	3,641	-
佛山市三水区擎美房地产有限公司	3,014	-
晋中熙雅房地产开发有限公司	2,844	2,679
宜兴市雅乐置业有限公司	2,807	808
沈阳雅居乐企业管理咨询有限公司	2,432	2,460
无锡新磐房地产开发有限公司	1,896	-
雅城产业控股有限公司	1,886	250
陕西金水房地产开发有限公司	1,113	15,290
雅生活智慧物业服务服务有限公司	674	-
连亿投资有限公司	642	661
晋中市锦洪裕宝房地产开发有限责任公司	590	283
恺天国际有限公司	328	338
曲水广丰企业管理合伙企业(有限合伙)	307	-
腾冲雅享荟社区服务有限公司	293	-
雅居乐产业投资（广州）有限公司	200	-
卫中投资有限公司	177	183
腾冲市雅创物业服务服务有限公司	167	-
腾冲市雅高物业服务服务有限公司	167	-
腾冲市雅乐物业服务服务有限公司	150	-
腾冲市雅活物业服务服务有限公司	150	-
西双版纳景洪市雅活物业服务服务有限公司	129	-

西双版纳景洪市雅乐物业服务有限公司	108	-
雅居乐集团控股有限公司	-	104,555
佛山市南海区雅居乐房地产有限公司	-	4,067
佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司	-	8,708
宁波北仑雅居乐房地产开发有限公司	-	42,812
上海雅恒房地产开发有限公司	-	200,115
苏州美居房地产开发有限公司	-	24,500
其他	194,827	681
合计	3,815,487	3,583,503

五、或有事项

（一）公司对外担保情况

表：截至 2022 年 9 月 30 日对外担保情况

担保单位	被担保方	担保余额（亿）
中山市雅建房地产发展有限公司	中山市民森房地产发展有限公司	3.72
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	佛山市远凯房地产开发有限公司	1.21
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	佛山香颂置业有限公司	2.57
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	2.05
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	佛山雅旭房地产开发有限公司	0.42
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	广州中建珑悦台置业有限公司	0.98
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	北海雅正房地产开发有限公司	1.80
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	北海雅正房地产开发有限公司	0.05
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	中山市海德房地产开发有限公司	0.57
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	佛山市景怡科技发展有限公司	3.17
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	无锡新磐房地产开发有限公司	1.21
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	无锡雅远房地产开发有限公司	1.52
常州雅居乐房地产开发有限公司	常州嘉宏致辰置业发展有限公司	3.65
海南雅居乐房地产开发有限公司	振中建设集团有限公司	4.80
	合计	27.70

（二）重大未决诉讼

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人及其合并范围内子公司不存在对发行人持续经营、偿债能力或发行人融资有重大不利影响的尚未了结或可预见的未决诉讼、仲裁案件 10。

（三）重大承诺及其他或有事项

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人为购房按揭提供阶段性保证担保金额为 261.34 亿

10 指涉案标的金额占发行人上半年度净利润 10%以上且绝对额超过 1,000 万元人民币的未决诉讼、仲裁。

元，除上述事项外，发行人无重大承诺及其他或有事项。

六、受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产规模为 3,545,929 万元，占期末总资产的比例为 17.12%，占期末净资产的比例为 80.55%。明细如下：

表：2022 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元、%

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例	受限原因	抵押/质权人	抵押/质权期限
货币资金	984,870	855,210	86.83	预收楼款监管	工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、中信银行等	2019 年 1 月 - 2025 年 3 月
存货	9,318,064	2,690,719	28.88	借款抵押	中国光大银行、农业银行、建设银行、交通银行、工商银行、招商银行等	2017 年 12 月 - 2041 年 12 月
合计	10,302,934	3,545,929	-			

注：受限货币资金为预收楼款，质押期限视每个项目竣备时间而定

七、衍生产品情况

截至本募集说明书签署日，发行人无金融衍生品、大宗商品期货和结构性理财产品等金融衍生产品。

八、重大投资理财产品情况

截至本募集说明书签署日，发行人无重大投资理财产品。

九、海外投资

截至本募集说明书签署日，发行人无海外投资和投资计划。

十、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人除本次中期票据外，无新增债务融资工具融资计划。

十一、其他重要事项

1、2021 年度，发行人通过增资及股权受让增加 17 家子公司，其中，通过增资方式新增子公司中完成工商变更的为 16 家，通过受让股权方式新增并完成工商变更的子公司有 1 家，该事项构成重大资产重组，具体情况详见本募集说明书第 49 页“第五章企业基本情况”之“二、公司历史沿革及重大资产重组情况”之“（四）报告期内重大资产重组情况”。重大资产重组的有关影响详见本募集说明书第 184 页“第六章发行人主要财务情况”之“二、公司财务状况分析”之“（十）近一年因重大资产重组追溯调整的合并财务报表分析”和“（十一）重大资产重组对发行人生产经营和偿债能力的影响”。请投资人注意阅读相关内容。

2、截至募集说明书出具日，发行人间接控股股东雅居乐集团控股有限公司及其境外子公司存在部分境外存续债券延期支付利息的情形。

其中可交换债券“远航金门 7% ISIN: XS2406577911”存续金额 24.18 亿港元，2022 年 11 月 24 日需付息 8,533 万港元，债券条款中设置 30 日的利息支付宽限期，截至目前，债券利息已在宽限期内完成支付。

永续债券“雅居乐集团 8.375% 永续债 ISIN: XS2003471617”存续金额 7 亿美元，2022 年 12 月 4 日需付息 2,931 万美元。债券条款中设置利息延期支付条款，雅居乐集团已决定行使递延永续债利息的权利，上述情形符合债券条款约定，不属于违约事件。

美元债“雅居乐集团 5.75% ISIN: XS2194361494”存续金额 5 亿美元，2023 年 1 月 3 日需付息 1,438 万美元，债券条款中设置 30 日的利息支付宽限期，将于宽限期内支付。

发行人间接控股股东雅居乐集团控股有限公司及其境外子公司部分境外存续债券延期支付利息的事项对发行人经营能力和偿债能力未产生重大不利影响。

第七章企业资信状况

一、发行人信用评级情况

（一）历史评级情况

2019年6月26日，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）出具了信评委函字[2019]跟踪830号的《2016年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券跟踪评级报告(2019)》，评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2016年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券”信用等级为AAA。

2020年5月22日，中诚信国际出具了信评委函字[2020]跟踪0317号的《2016年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券跟踪评级报告(2020)》，评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定；维持“2016年广州番禺雅居乐房地产开发有限公司公司债券”信用等级为AAA。

2021年3月31日，中诚信国际出具了信评委函字[2020]4893D号的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）信用评级报告》，评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）”信用等级为AAA。

2021年6月29日，中诚信国际出具了信评委函字[2021]跟踪2182号的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）跟踪评级报告（2021）》，维持发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定；维持“广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）第一期”信用等级为AAA。

2022年6月30日，中诚信国际出具了信评委函字[2022]跟踪2690号的《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）跟踪评级报告（2022）》，维持发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定；维持“广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）第一期”信用等级为AAA。

（二）本次中期票据信用评级

本次中期票据无债项评级。

二、发行人资信情况

（一）主要贷款银行的授信情况

截至2021年末，发行人获得银行给予的授信总额度合计为296.51亿元，其中已使用授信额度233.63亿元，未使用额度62.88亿元。

表：截至2021年末发行人银行授信情况

单位：亿元

银行	授信总额	已使用额度	未使用额度
农业银行	65.50	57.40	8.10
建设银行	45.55	43.91	1.64
中国银行	39.60	34.20	5.40
工商银行	26.76	22.77	3.99
广发银行	26.50	23.70	2.80
光大银行	20.10	13.71	6.39
其他	72.50	37.94	34.56
合计	296.51	233.63	62.88

(二) 最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，近三年及一期没有发生过债务违约现象。截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，不存在其他影响偿债能力的重大事项情况。

(三) 最近三年发行的债券及其他债务融资工具的偿还情况

发行人未发行过债务融资工具。报告期内，发行人及其合并范围内子公司作为发行人的境内债券存续及偿还情况如下表所示：

单位：亿元、年、%

证券简称	发行时间	兑付时间	行权时间	债券种类	发行金额	余额	期限	利率	存续及偿还情况
21 番雅 01	2021-04-07	2024-04-09	2023-04-09	一般公司债	14.50	14.50	3	5.9	按时付息，暂未到期
20 雅居 1B	2020-10-28	2023-10-28	-	ABS	0.50	0.50	5	6.5	按时付息，暂未到期
20 雅居 1A	2020-10-28	2023-10-28	2022-10-28	ABS	9.50	9.50	5	6.5	按时付息，暂未到期
20 番雅 02									

第八章 债务融资工具信用增进

中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债信用增进公司”或“中债公司”）为本期中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

中债信用增进公司是按照中国人民银行发展中国债券市场的战略规划创设的我国首家专业债券信用增进机构。中债公司定位于成为债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者。中债公司是在中国人民银行的指导下，由中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团有限公司、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司、北京国有资本运营管理有限公司、首钢集团有限公司、中银投资资产管理有限公司，于 2009 年 9 月正式发起设立，注册资本 60 亿元人民币。中债公司具备人民银行核发的银行间市场同业拆借资格。中债公司长期主体信用等级连续保持在 AAA 级水平。

本期中期票据的信用增进情况如下：

中债公司根据编号为“支持工具增进函 ZCGJ-YW[2022]007 (1)号”的民营企业债券融资支持工具信用增进函（简称“信用增进函”）就本期中期票据存续期发行人即广州番禺雅居乐房地产开发有限公司应偿还的不超过人民币壹拾贰亿元本金、相应票面利息，因发行人未履行或未完全履行向票据持有人的兑付义务而产生的违约金和实现债权的费用，提供不可撤销的连带责任保证。中债公司的信用增进责任项下的本金及利息在不超过前述额度内以本期中期票据的实际募集金额及其相应票面利息为准。

在本期票据存续期内，如果发行人在付息日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债公司在本期票据付息日起 3 个工作日内代发行人偿付本期票据当期应付未付的票面利息；如果发行人在兑付日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据本金和当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债公司在本期票据兑付日起 3 个工作日内代发行人偿付本期票据应付未付的本金和当期应付未付的票面利息。

一、 担保人基本情况

（一）担保人概况

- 1.注册名称：中债信用增进投资股份有限公司
- 2.法定代表人：徐忠
- 3.注册资本：人民币 600,000.00 万元
- 4.首次注册登记日期：2009 年 9 月 7 日
- 5.统一社会信用代码：91110000695027137L
- 6.注册地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001
- 7.办公地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 6 号楼 8 层 801、9 层 901、10 层 1001
- 8.邮政编码：100045
- 9.电话：010-88007608
- 10.传真：010-88007610
- 11.经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询；经济信息咨询；人员技术培训；会议服务。
- 12.联系人：刘丹星

（二）担保人的历史沿革与股东情况

中债信用增进公司是我国首家专业债券信用增进机构。2009 年 9 月，在中国人民银行的指导下，中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团有限公司、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司、北京国有资本运营管理有限公司、首钢集团有限公司、中银投资资产管理有限公司共同发起设立。中债信用增进公司注册地为北京，注册资本 600,000.00 万元人民币，由股东在成立时以货币形式一次性缴足。各股东均为我国银行间市场的重要参与者，综合实力雄厚，为公司开展信用增进业务、建立健全信用风险分散分担机制提供了保证。

截至 2022 年三季度末，中债信用增进公司的股东持股情况如下：

表：中债信用增进公司的股东持股情况表

单位：万元、%

股东名称	出资金额	持股比例
中国石油集团资本有限责任公司	99,000.00	16.50
国网英大国际控股集团有限公司	99,000.00	16.50
中化资本有限公司	99,000.00	16.50
北京国有资本运营管理有限公司	99,000.00	16.50
首钢集团有限公司	99,000.00	16.50
中银投资资产管理有限公司	99,000.00	16.50
中国银行间市场交易商协会	6,000.00	1.00
合计	600,000.00	100.00

中债信用增进公司成立以来，按照债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者的定位，始终致力于信用增进产品创新和制度创新，推动信用风险分散分担机制建设，面向中低信用等级企业提供专业的信用增进服务，缓解企业融资难困境，不断打造自身经营特色。

（三）信用增进机构的信用能力

经中诚信国际信用评级有限责任公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，中债信用增进公司长期主体信用等级连续十二年保持在 AAA 级水平。

（四）担保人资格与资质

中国人民银行核发的公开市场业务一级交易商资质。

中国人民银行核发的银行间市场同业拆借资格。

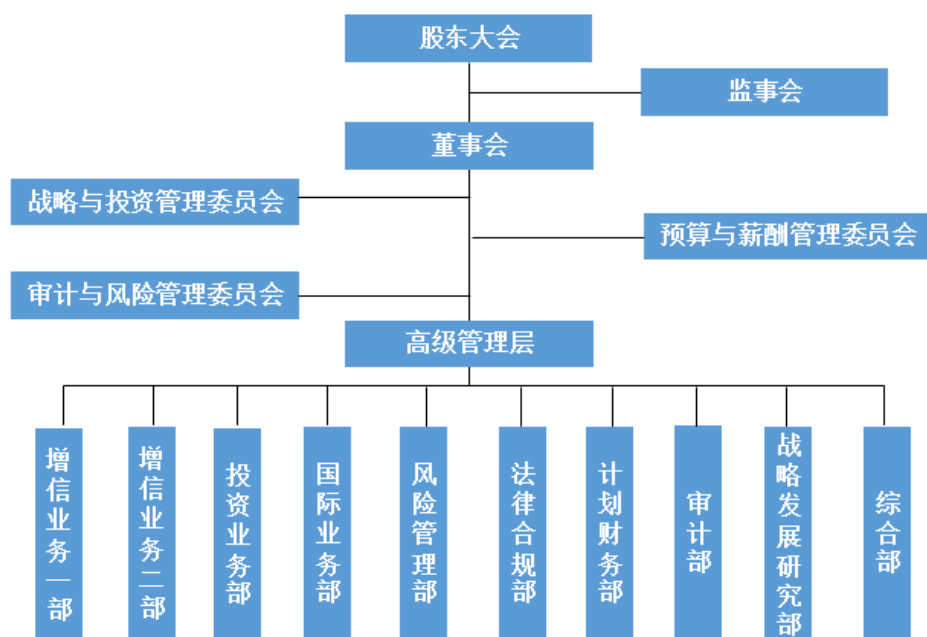
中国人民银行核发的银行间市场乙类托管资格。

中国银行间市场交易商协会备案的信用风险缓释凭证创设机构及交易商。

北京市地方金融监督管理局核发的融资担保业务经营许可。

（五）信用增进机构的公司治理情况

中债信用增进公司按照建立现代企业法人治理结构的要求，规范运作，成立了股东大会、董事会和监事会，董事会下设战略与投资管理委员会、预算与薪酬管理委员会、审计与风险管理委员会等专业委员会，为决策提供支持。经营管理层实行总裁负责制，并构建了符合内部控制管理要求的前、中、后台组织管理架构，组织架构如下：



中债信用增进公司董事会由九名董事组成，除一名职工董事外，分别由七家股东单位提名推荐，股东大会选举产生。中债公司监事会由三名监事组成，除一名职工监事外，股东代表监事由股东大会选举产生。高级管理人员均由拥有多年相关领域从业经验、取得良好业绩的专业人士担任，具备较高的专业化营运水平。

截至2022年三季度末，中债信用增进公司共有员工103名，平均年龄37岁，绝大多数为硕士及以上学历，涉及经济金融、金融工程、金融信息工程、保险精算、数理统计、应用数学、财务、法律、管理等专业。专业化、年轻化的高素质人才队伍将为中债公司持续稳健发展提供人力资源保障。

二、 业务开展情况

中债信用增进公司成立后，以创新为手段，以专业化市场细分经营为载体，致力于为金融市场健康发展提供多类型、高技术含量的信用增进服务产品。

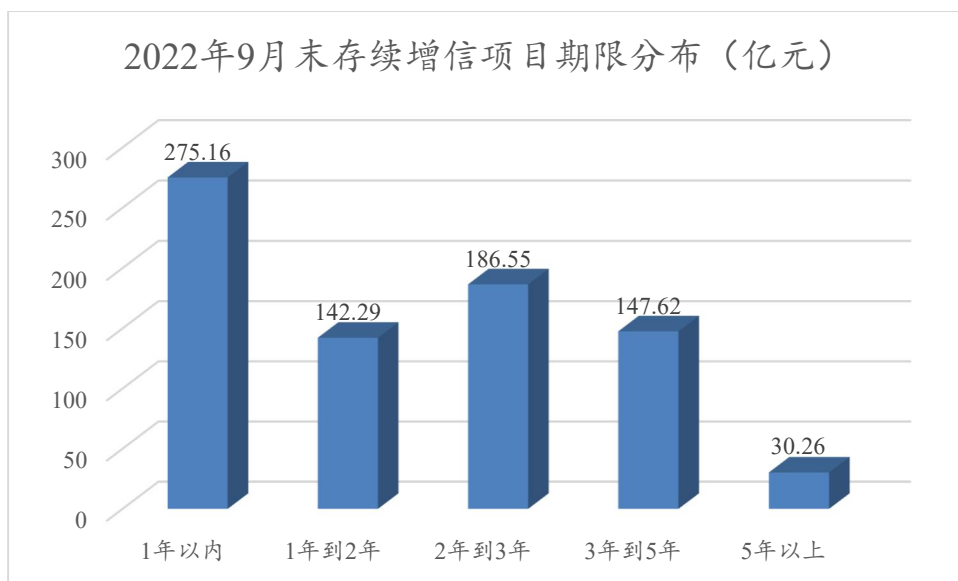
截至2022年9月30日，中债信用增进公司提供信用增进服务的项目累计470个，增信金额累计3,377.57亿元。目前中债信用增进公司仍承担信用增进责任金额为783.88亿

元，其中：未到期项目为134个，责任余额781.88亿元，已到期仍承担责任余额2亿元。
信用风险缓释工具项目11个，责任余额9.25亿元。

表：截至2022年9月30日未到期项目各业务品种分布情况

单位：个、亿元

项目类型		项目数量	企业数量	金额/亿
非金融 企业债 务融资 工具	中期票据(MTN)	38	32	295.29
	短期融资券(CP)	1	1	4
	超短期融资券(SCP)	2	1	10
	非公开定向债务融资工具(PPN)	33	25	177.78
	其中：一般企业 PPN	31	24	162.5
	小城镇项目 PPN	2	1	15.28
	项目收益票据(PRN)	3	3	7.5



三、 风险管理体系

（一）风险管理体系建设

作为全国首家专业债券信用增进机构，中债信用增进公司围绕风险资产的优化配置机制、风险资产的监控管理机制、风险资产的对冲与转移机制，建立并不断完善适用信用增进行业特点的经营风险下的全面风险管理体系。

风险文化方面，公司倡导并培育“全员、全业务、全流程”的风险管理文化，强化风险观念和 risk 意识。同时，强调将 risk 文化建立在制度和规则基础上，将 risk 管理融入日常管理制度与操作流程中，使 risk 管理工作能够覆盖所有的部门和岗位，实现全体人员的参与。

风险管理组织架构方面，在董事会审计与风险管理专业委员会指导下，公司构建了以专业审批人业务审批会为项目审批机构，三道 risk 防线相互协调

交易、创新型信用增进业务等各项业务管理办法为支撑，各类具体业务品种操作规程为基础，涉及风险识别、计量、定价、风险缓释、资本管理以及后续管理等各个环节全方位、多层次的风险管理政策制度体系，促进各类业务规范、稳健开展。

风险流程控制方面，公司对信用增进业务的项目受理和立项、项目尽职调查、项目合规性审查和风险评价、项目审批、风险缓释措施落实、合同签订、项目发行和收费以及资产运营管理等关键环节的风险管理要求和各部门的职能进行明确，实现对信用增进业务的全流程管理。投资业务方面，公司对各投资品种的业务发起、交易操作、合规监控、交割清算、档案管理等环节的风险管理要求进行明确，建立起风险限额、交易授权与交易监测相结合的管理模式，监控公司的整体风险水平。

风险管理技术方面，公司构建了以内部评级、风险计量与定价、资本覆盖和风险准备金、风险缓释转移对冲为核心的风险管理技术体系，以实现对风险的准确识别、计量、精细化组合管理，使风险资产的

4. 市场风险可控

市场风险是指因市场价格（利率、汇率、商品价格和股票价格等）发生不利变动而使公司表内外业务发生损失的风险。截至2022年三季度末,公司持有资产组合中绝大部分资产为债券资产,整体信用等级良好,利率债、AA+级及以上信用债和配售CRMW保护债券约占债券类资产的89.75%。公司对交易账户和可供出售账户头寸进行每日估值,并定期对资产组合进行压力测试和市场风险VaR分析,保证资产组合各项指标符合公司风险限额规定。若发生超出限额情况,则及时对资产进行处置,将市场风险控制在合理范围内。

5. 流动性风险较小

为保障公司业务健康发展,公司在保证增信业务代偿能力的情况下,充分、合理利用资金,提高资金使用效率。截至2022年三季度末,公司拥有一定规模的易变现资产可随时以回购、出售等方式变现。同时,公司还获得了各大金融机构总计373亿元授信

截至 2021 年末，担保人资产总额为 1,620,804.28 万元，负债总额为 396,384.02 万元，所有者权益为 1,224,420.25 万元。2021 年度实现营业收入 130,148.62 万元，净利润 61,174.55 万元。

截至 2022 年 9 月末，担保人资产总额为 1,426,081.78 万元，负债总额为 333,948.75 万元，所有者权益为 1,092,133.03 万元。2022 年 1-9 月实现营业收入 102,930.73 万元，净利润 57,801.31 万元。

中债信用增进投资股份有限公司 2019-2021 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表以及 2022 年 1-9 月未经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

信用增进业务准备金	271,357.05	259,588.66	237,245.90	176,032.90
其他非流动负债	47,637.73	39,662.77	33,096.70	32,529.84
负债合计	333,948.75	396,384.02	500,744.41	487,329.11
股本	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其他权益工具	150,000.00	300,000.00	300,000.00	150,000.00

其他综合收益的税后净额	2,646.47	6,814.65	13,623.98	25,419.89
1.其他债权投资公允价值变动		3,170.84	-	-
2.其他债权投资信用减值准备		-144.68	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	11,511.92	25,419.89
4.投资性房地产转换时产生的其他综合收益		3,788.49	2,112.07	-
综合收益总额	60,447.78	67,989.20	66,071.65	91,

投资活动产生的现金流量净额	225,329.55	143,145.42	-79,164.56	-86,251.86
取得借款收到的现金	-	-	-	10,000.00
发行永续债收到的现金	-	-	149,895.00	149,895.00
收到卖出回购金融资产的现金	4,902,624.80	4,800,540.80	8,470,084.50	12,390,810.50
筹资活动现金流入小计	4,902,624.80	4,800,540.80	8,619,979.50	12,550,705.50
偿还债务支付的现金	150,000.00	-	191,594.93	13,100.00
分配股利支付的现金	43,104.13	43,808.41	30,000.00	30,000.00
向永续债持有人分配支付的现金	-	-	7,035.00	-
偿付利息支付的现金	-	-	7,503.75	11,463.41
支付卖出回购金融资产的现金	4,972,654.80	4,941,401.00	8,328,782.30	12,456,561.90
筹资活动现金流出小计	5,165,758.93	4,985,209.41	8,564,915.98	12,511,125.31
筹资活动产生的现金流量净额	-263,134.13	-184,668.61	55,063.52	39,580.19
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	-844.60	-2,231.82	8,400.89	-7,697.95
加：年初现金及现金等价物余额	6,792.87	9,024.69	623.80	8,321.75
年末现金及现金等价物余额	5,948.27	6,792.87	9,024.69	623.80

(四) 中债信用增进公司财务概要分析

表：中债信用增进公司主要财务指标表

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 9 月末
资产负债率 ¹¹	32.39%	29.51%	24.46%	23.42%
信用增进服务收入 (万元) ¹²	71,099.04	74,956.52	78,531.20	60,336.50
投资收益 (万元)	56,711.19	88,296.97	45,132.63	9,447.26
净资产收益率 ¹³	7.25%	4.74%	5.05%	6.65%
总资产净利率	4.64%	3.28%	3.69%	5.06%
信用增进责任余额 (万元)	9,605,000.00	9,131,225.00	8,023,000.00	7,931,300.00
风险准备金 (万元)	176,032.90	237,245.90	259,588.66	271,357.05

11本指标为期末时点指标,“信用增进责任余额(万元)”、“风险准备金(万元)”、“净资产增值倍数(倍)”亦同。

12本指标为年度区间指标,“投资收益(万元)”亦同。

13本指标为年化收益指标,“总资产净利率”亦同。

净资产增信倍数（倍） ¹⁴	9.44	7.63	6.55	7.26
--------------------------	------	------	------	------

本指标为期末时点指标，“信用增进责任余额（万元）”、“风险准备金（万元）”、“净资产增信倍数（倍）”亦同。

本指标为年度区间指标，“投资收益（万元）”亦同。

本指标为年化收益指标，“总资产净利率”亦同。

净资产增信倍数=信用增进责任余额/净资产。

五、 内部管理制度

中债信用增进公司内部管理制度主要包括公司治理基本制度、内控管理制度、信用增进业务管理制度、财务管理制度和档案管理类制度。

（一）公司治理制度：按照现代企业法人治理结构的要求，中债信用增进公司制定了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《董事长办公会议事规则》《董事会预算与薪酬管理委员会会议事规则（试行）》《董事会战略与投资管理委员会会议事规则（试行）》《董事会审计与风险管理委员会会议事规则（试行）》《总裁办公会议事规则》等规章制度。

（二）内控管理制度：加强公司内控管理，中债信用增进公司制定了《内部控制制度（试行）》《授权管理办法（试行）》以及《法律合规事务管理办法》等内控管理制度。

（三）业务管理制度：为规范债券信用增进业务的开展，提高资产使用效率，有效控制业务风险，中债信用增进公司借鉴巴塞尔新资本协议风险管理的理念和方法，构建了以业务风险指引为纲领，以《信用增进业务管理办法》《信用增进业务客户营销与立项操作规程》《信用增进业务尽职调查操作规程》《业务审批委员会会议事规则》《总裁专题会议事规则》《信用风险缓释措施管理办法》《准备金计提管理办法（修订）》《资本覆盖率管理办法（试行）》《信用增进业务重大风险事件处置办法》《信用增进业务运营管理办法》《资产损失核销管理办法（试行）》等制度为支撑的业务管理制度体系。

（四）财务管理制度：为规范财务工作，防范管理风险，根据国家相关财务法律制度，中债信用增进公司制定了会计核算、资产管理、清算结算等方面的财务管理制度，包括《会计基本制度》《资金管理办法（修订）》《银行账户管理办法（修

¹⁴净资产增信倍数=信用增进责任余额/净资产。

订)》《财务信息报告管理规程》《会计信息化管理规程》《财务部印章管理规程》《会计档案管理规程》《增值税发票管理规程》《支票管理规程》等。

(五) 档案管理制度：为规范公司的档案管理工作，依据《中华人民共和国档案法》《中华人民共和国保密法》，中债信用增进公司制定了《档案管理办法》。

六、 信息披露安排

(一) 发行前信息披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则(2021 版)》《中债信用增进投资股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理办法(修订)》等法律法规、自律管理规则及公司办法规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具发行日前，应向该债务融资工具主承销商提供以下材料：

1. 民营企业债券融资支持工具信用增进函(支持工具增进函 ZCGJ-YW[2022]007(1)号)；
2. 中债信用增进投资股份有限公司经审计的 2019-2021 年财务报告及 2022 年三季度财务报表；
3. 中债信用增进投资股份有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排。

(二) 存续期间信息披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则(2021 版)》《中债信用增进投资股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理办法(修订)》等法律法规、自律管理规则及公司办法相关规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具存续期间，将按照办法相关规定通过 NAFMII 综合业务和信息服务平台定期披露以下信息：

1. 公司应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应包括审计报告、经审计的财务报表及附注；
2. 公司应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告，应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表；

3.公司应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间。

（三）重大事项披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》《中债信用增进投资股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理办法（修订）》等法律法规、自律管理规则及公司办法规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具存续期间，及时向市场公开披露可能影响中债信用增进公司履行信用增进责任的重大事项，包括但不限于以下事项：

- 1.名称变更；
- 2.未能清偿到期债务；
- 3.未能按照约定履行债券信用增进义务或超过上年末净资产 10%以上的担保责任；
- 4.发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形，或受到重大行政处罚；
- 5.发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；
- 6.其他可能影响其信用增进能力或投资者权益的事项。

七、 行业政策及执行情况

信用增进行业是一个新兴行业，相关的行业政策及外部环境正逐步完善。行业立法方面，中国人民银行印发的《中国人民银行关于印发<中国人民银行“十二五”立法规范>的通知》（银发[2011]290号），明确将制定《银行间债券市场信用增进业务管理办法》列入中国人民银行规章类立法项目；行业自律管理规则方面，中国银行间市场交易商协会常务理事会审议通过《银行间市场信用增进业务自律管理规则》制定工作，拟报中国人民银行备案后发布实施；行业标准方面，全国金融技术标准委员会通过了中债信用增进公司联合中国光大银行股份有限公司和中债资信评估有限责任公司共同发起的《信用增进机构业务规范》《信用增进机构风险管理规范》等两项行业标准的立项申请，并已正式发布实施。

2017 年以来，国务院等相关政府部门先后出台了《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 第 683 号），并发布了《融资担保业务经营许可证管理办法》《融资担保责任余额计量办法》《融资担保公司资产比例管理办法》和《银行业金融机构与融资担

保公司业务合作指引》等四项配套制度，对融资担保业务权重、放大倍数和集中度进行了明确及细化。2019 年，银保监会联合财政部、商务部等机构出台《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号），明确信用增进公司由债券市场管理部门统筹管理，同时应向属地监管部门申领融资担保业务经营许可证并接受其相关业务监管。目前，中债信用增进公司已取得《融资担保业务经营许可证》并接受北京市地方金融监督管理局对相关业务的监管。

八、 信用增进函的主要内容

中债公司承诺按照《民营企业债券融资支持工具信用增进函》（支持工具增进函 ZCGJ-YW[2022]007 (1)号）（以下简称“信用增进函”）对发行人提供信用增进服务。具体事宜如下：

第一条 信用增进函的受益人为本期票据的合法持有人（以下简称“票据持有人”）。

第二条 在支持工具项下，中债公司就本期票据存续期发行人应偿还的不超过人民币壹拾贰亿元本金、相应票面利息，提供不可撤销的连带责任保证。中债公司的信用增进责任项下的本金及利息在不超过前述额度内以本期票据的实际募集金额及其相应票面利息为准。支持工具为中债公司履行上述责任提供保障。

第三条 在本期票据存续期内，如果发行人在付息日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债公司在本期票据付息日起 3 个工作日内代发行人偿付本期票据当期应付未付的票面利息；如果发行人在兑付日未按照本期票据募集说明书的要求将本期票据本金和当期应付利息足额偿还票据持有人，则中债公司在本期票据兑付日起 3 个工作日内代发行人偿付本期票据应付未付的本金和当期应付未付的票面利息。

第四条 信用增进函的保证期间为本期票据存续期及本期票据兑付日起两年。票据持有人在保证期间内未要求中债公司承担信用增进函规定的责任，则中债公司将免除相应责任。

第五条 票据持有人依法将所持有的本期票据转让或者出质给第三人的，中债公司将继续对随后获得本期票据的受让人或者质权人承担信用增进函规定的责任。

第六条 未经本期票据持有人会议书面同意，中债公司不对信用增进函进行修改、变更、解除或者终止。

第七条 任何情形下，无论募集说明书中是否具有相关约定，只要本期票据在发行后其利率、期限、还本付息时间/方式（无论是否为根据募集说明书所述机制对原时间或者方式进行的调整）或者回售安排等与本期票据的发行（情况）公告的披露内容不一致时（包括但不限于在本期票据持有人会议给予发行人有条件豁免的情形下），加重债务的须经中债公司书面同意后，中债公司继续承担信用增进函项下的相应责任。

第八条 因信用增进函发生争议而未能通过协商解决的，票据持有人应当向中债公司所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条 同意发行人将信用增进函随同其他申报文件一同提交交易商协会，并随同其他档案一同提供给认购本期票据的投资者查询。

第十条 信用增进函自本期票据发行之日起生效。

九、 担保人相关指标情况说明

中债信用增进公司持有北京市地方金融监督管理局颁发的《中华人民共和国融资担保业务经营许可证》（编号为京 A000166）。中债信用增进公司的净资产、担保责任余额情况及本期票据增信相关的发行人集中度如下（净资产的计算口径根据非合并财务报表计算，扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）：

1.担保责任余额方面

2021 年末，中债信用增进公司净资产 122.44 亿元，按权重折算后的担保责任余额为 629.24 亿元，净资产放大倍数为 5.14 倍，未超过 10 倍的指标要求。

2022 年 9 月末，中债信用增进公司净资产 109.21 亿元，按权重折算后的担保责任余额为 623.25 亿元，净资产放大倍数为 5.71 倍，未超过 10 倍的指标要求。

2.集中度方面

截至本募集说明书签署日，除本期票据以外，中债信用增进公司为发行人提供担保的责任余额为 0 亿元，本期票据发行不会超出发行人单一主体集中度指标要求。本期票据发行符合国家相关规定。

中债信用增进公司不存在为发行人关联方提供其他担保的情形。

3.承诺

中债信用增进公司承诺，在本期票据申报及发行时，中债信用增进公司的担保责任余额符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 683 号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37 号）的要求。

第九章 税项

本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与中期票据的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

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》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承中期票据时，应不需要缴纳印花税。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税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期中期票据的各项支付不构成抵销。

第十章 信息披露工作安排

在本期中期票据发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台向全国银行间债券市场披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、信息披露机制

为了规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益，发行人制定了《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》。信息披露事务由发行人财务部统一领导和管理，保证所披露的文件材料内容真实、准确、完整、及时，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，保护投资者利益。

发行人信息披露事务负责人：

姓名：张海明

职位：法定代表人

联系电话：0755-82912388-8156

联系地址：广州市番禺区南村镇员岗村广州雅居乐花园会所

传真：020-85269386

邮箱：zhanghaiming@agile.com.cn

二、本次发行相关文件

本公司将在本期中期票据发行日 3 个工作日前，披露如下文件：

- 1、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年第一期中期票据发行相关的公告
- 2、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年第一期中期票据募集说明书；
- 3、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年第一期中期票据法律意见书；
- 4、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司最近三年经审计财务报告和最新一期财务

报表；

5、《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》；

6、中债信用增进投资股份有限公司经审计的 2019-2021 年财务报告及 2022 年三季度财务报表；

7、民营企业债券融资支持工具信用增进函（支持工具增进函 ZCGJ-YW[2022]007(1)号）；

8、中债信用增进投资股份有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排；

9、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、定期财务报告披露安排

发行人将在本期中期票据存续期间，按以下要求定期披露财务信息：

1、在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告；年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行人、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

四、中期票据存续期内重大事项披露安排

存续期内，发行人发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更；

- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业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；
- 17、企业法定代表人、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；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后 2 个工作日内，将履行上述重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

（五）完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在出现该情形之日后 2 个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，发行人将在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

五、本息兑付披露安排

发行人将至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告；

对于债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告；

对于债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将在不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告；

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构将披露违约处置进展，发行人披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

第十一章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一) 【召集人及职责】恒丰银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对重要事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

(二) 【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期15足额兑付；
2. 发行人拟转移债务融资工具清偿义务；
3. 发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

15债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

4. 发行人拟减资（因16回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本 50,000.00 万元的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5. 发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6. 发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7. 发行人拟进行重大资产重组；

8. 拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9. 单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

（三）【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在 5 个工作日内与相关方沟通持有人会议召集安排，在实际可行的最短期限内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 5 个工作日内书面告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

16如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

（四）【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。（如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复日起 5 个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。）

三、持有人会议的召集

（一）【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事

宜；

- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

（二）【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（四）【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

（五）【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

（六）【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

（一）【债权确认】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

（二）【参会资格】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

（三）【其他参会机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

（四）【律师见证】持有人会议应当至少有 2 名律师进行现场见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、

议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【特别议案】下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 【参会比例】除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应

当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

（五）【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（六）【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

（七）【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50% 的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

（八）【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（九）【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

（十）【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

(十一) 持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员以及表决机构与人员名册、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如需）、法律意见书、召集人自登记托管机构获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料由召集人保管，并至少保管至对应债务融资工具兑付结束后 5 年。

如召集人为发行人或者提供信用增进服务的机构，上述会议文件、材料由见证持有人会议的律师所在的律师事务所存档。

六、其他

(一) **【释义】** 本节所称以上、以下，包括本数。

(二) **【保密义务】** 召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) **【承继方、增进机构及受托人义务】** 本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四) **【兜底条款】** 本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十二章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期中期票据项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1 【宽限期条款】：

发行人在上述情形发生之后有【5】个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮【10】BP 计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等，同时下一计息期（如有）起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中第十四章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期中期票据获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期中期票据获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人（如有）代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向中期票据持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付中期票据本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

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、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，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，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

（一）【不可抗力释义】不可抗力是指本期中期票据发行计划公布后，由于当事

人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使中期票据相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益。

发行人或主承销商应召集中期票据投资者会议磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十三章 发行有关机构

声明：发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

一、 发行人

名称：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
住所：广州市番禺区南村镇员岗村广州雅居乐花园会所
法定代表人：张海明
联系人：胡志军、郑晓
电话：020-88839888
传真：020-85269386

二、 担保人

名称：中债信用增进投资股份有限公司
住所：北京市西城区月坛南街1号院6号楼8层801、9层901、10层1001
法定代表人：徐忠
联系人：刘丹星
电话：010-88007608
传真：010-88007610

三、 牵头主承销商、簿记管理人

名称：中信证券股份有限公司
住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座
法定代表人：张佑君
联系人：张宏斌、周珊珊、何宗辉、柏蓓、田皓云
电话：010-60833652
传真：010-60833504

四、 联席主承销商、存续期管理机构

名称：恒丰银行股份有限公司
住所：济南市历下区泺源大街8号
法定代表人：陈颖
联系人：岑仲豪
电话：020-85856706
传真：-

五、 联席主承销商

名称：中国工商银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 55 号
法定代表人：陈四清
联系人：陈泽侗
电话：010-66108040
传真：010-66107567

六、 律师事务所

名称：北京市竞天公诚律师事务所
注册地址：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层
负责人：赵洋
联系人：孙晨
电话：010-58091000
传真：010-58091100

七、 会计师事务所

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
注册地址：中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室
执行事务所合伙人：李丹
联系人：陈鸿佳、郭玫
电话：020-38192308
传真：020-38192100

八、 登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司
注册地址：上海市黄浦区北京东路 2 号
法定代表人：谢众
联系人：发行岗
电话：021-63326662
传真：021-63326661

九、 集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司
注册地址：北京市西城区金融大街乙 17 号
法定代表人：郭欠
联系人：发行部
电话：010-57896722、010-57896516
传真：010-57896726

截至本募集说明书签署日，本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员和发行人之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十四章 备查文件

一、 备查文件

- (一) 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》；
- (二) 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司股东决议；
- (三) 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事会决议；
- (四) 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2019-2021年经审计的财务报告、2022年三季度未经审计的财务报表；
- (五) 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2023年度第一期中期票据募集说明书；
- (六) 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2023年度第一期中期票据法律意见书；
- (七) 本次中期票据募集资金拟用于项目建设的项目批复文件；
- (八) 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司2023年度第一期中期票据信用增进函及相关文件；
- (九) 中债信用增进投资股份有限公司 2019 年-2021 年度审计报告及 2022 年三季度财务报表；
- (十) 中债信用增进投资股份有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排；
- (十一) 中国银行间市场交易商协会要求的其他文件。

二、 查询地址

发行人：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

地址：广州市番禺区南村镇员岗村广州雅居乐花园会所

联系人：胡志军、郑晓

电话号码：020-88839888

传真号码：020-85269386

担保人：中债信用增进投资股份有限公司

办公地址：北京市西城区月坛南街1号院6号楼8层801、9层901、10层1001

联系人：刘丹星

电话号码：010-88007608

传真号码：010-88007610

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

联系人：张宏斌、周珊珊、何宗辉、柏蓓、田皓云

联系电话：010-60833652

传真：010-60833504

邮政编码：100026

联席主承销商：恒丰银行股份有限公司

联系地址：广州黄埔区保利鱼珠港 G5栋

联系人：岑仲豪

联系电话：020-85856706

传真：-

邮政编码：510700

联席主承销商：中国工商银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区复兴门内大街55号

联系人：陈泽侗

联系电话：010-66108040

传真：010-66107567

邮政编码：100032

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com/>）下载本募集说明书，或在本期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（以下无正文）

第十五章 附录

附录 1：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
营业毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
营业净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入}$
总资产收益率	$\text{净利润} / \text{期末总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{期末所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{期末平均总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBIT	$\text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出}$
EBIT 利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
短期有息债务	$\text{短期借款} + \text{应付融资券} + \text{一年内到期的长期负债}$
长期有息债务	$\text{长期借款} + \text{应付债券}$
有息债务	$\text{短期有息债务} + \text{长期有息债务}$

（此页无正文，为《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书》之盖章页）

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

有限公司

2023 年 1 月 12 日