

正源房地产开发有限公司

公司债券半年度报告

(2017 年)

二〇一七年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本次债券时，应认真考虑各项可能对本次债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人面临的风险因素与募集说明书中“第三节 风险因素”章节没有重大变化。

目录

| | |
|------------------------------------|----|
| 重要提示 | 2 |
| 重大风险提示 | 3 |
| 释义 | 6 |
| 第一节 公司及相关中介机构简介 | 7 |
| 一、 公司基本信息 | 7 |
| 二、 信息披露负责人 | 7 |
| 三、 信息披露网址及置备地 | 7 |
| 四、 报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况 | 8 |
| 五、 中介机构情况 | 9 |
| 六、 中介机构变更情况 | 9 |
| 第二节 公司债券事项 | 9 |
| 一、 债券基本信息 | 9 |
| 二、 募集资金使用情况 | 10 |
| 三、 资信评级情况 | 11 |
| 四、 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况 | 12 |
| 五、 持有人会议召开情况 | 15 |
| 六、 受托管理人履职情况 | 15 |
| 第三节 财务和资产情况 | 15 |
| 一、 是否被会计师事务所出具非标准审计报告 | 15 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正 | 16 |
| 三、 主要会计数据和财务指标 | 16 |
| 四、 主要资产和负债变动情况 | 16 |
| 五、 逾期未偿还债务 | 17 |
| 六、 权利受限资产情况 | 17 |
| 七、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况 | 17 |
| 八、 对外担保的增减变动情况 | 17 |
| 九、 银行授信情况及偿还银行贷款情况 | 18 |
| 第四节 业务和公司治理情况 | 18 |
| 一、 公司业务情况 | 18 |
| 二、 公司主要经营情况 | 18 |
| 三、 严重违约情况 | 20 |
| 四、 公司独立性情况 | 20 |
| 五、 非经营性往来占款或资金拆借情况 | 20 |
| 六、 公司治理、内部控制情况 | 20 |
| 第五节 重大事项 | 20 |
| 一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项 | 20 |
| 二、 关于破产相关事项 | 20 |
| 三、 关于司法机关调查事项 | 20 |
| 四、 其他重大事项的信息披露情况 | 21 |
| 第六节 发行人认为应当披露的其他事项 | 21 |
| 第七节 备查文件目录 | 22 |
| 附件 审计报告、财务报表及附注 | 24 |
| 母公司资产负债表 | 27 |
| 合并利润表 | 29 |
| 母公司利润表 | 30 |
| 合并现金流量表 | 31 |
| 母公司现金流量表 | 33 |

| | |
|------------------|----|
| 合并所有者权益变动表..... | 35 |
| 母公司所有者权益变动表..... | 38 |
| 担保人财务报表 | 41 |

释义

| | | |
|-------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司、本公司、发行人、正源地产 | 指 | 正源房地产开发有限公司 |
| 本次债券 | 指 | 根据发行人2015年9月26日召开的董事会决定同意，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过40亿元（含40亿元）的公司债券、经上交所批准向合格投资者非公开发行的不超过20亿元（含20亿元）的公司债券 |
| 董事会 | 指 | 正源房地产开发有限公司董事会 |
| 监事会/监事 | 指 | 正源房地产开发有限公司监事会/监事 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《管理办法》 | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》 |
| 主承销商、债券受托管理人、民生证券 | 指 | 民生证券股份有限公司 |
| 联合信用、资信评级机构 | 指 | 联合信用评级有限公司 |
| 《公司章程》 | 指 | 《正源房地产开发有限公司公司章程》 |
| 债券持有人 | 指 | 根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 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 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 国栋建设、上市公司 | 指 | 四川国栋建设股份有限公司 |
| 报告期 | 指 | 2017年1月1日至2017年6月30日 |
| 工作日 | 指 | 中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日） |
| 交易日 | 指 | 上海证券交易所的营业日 |
| 法定节假日或休息日 | 指 | 中华人民共和国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地区的法定节假日和/或休息日） |
| 元/万元/亿元 | 指 | 如无特别说明，为人民币元/万元/亿元 |

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

| | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 中文名称 | 正源房地产开发有限公司 |
| 中文简称 | 正源地产 |
| 外文名称（如有） | Rightway Real Estate Development Co., Ltd |
| 外文缩写（如有） | Rightway Real Estate |
| 法定代表人 | 何延龙 |
| 注册地址 | 辽宁省大连市沙河口区五一路 107-1 号 |
| 办公地址 | 辽宁省大连市沙河口区五一路 97 号 |
| 邮政编码 | 116021 |
| 公司网址 | http://www.rightwaygroup.com |
| 电子信箱 | heyl@rightwaygroup.com |

二、信息披露负责人

| | |
|------|------------------------|
| 姓名 | 何延龙 |
| 联系地址 | 辽宁省大连市沙河口区五一路 97 号 |
| 电话 | 0411-84586808 |
| 传真 | 0411-84653681 |
| 电子信箱 | heyl@rightwaygroup.com |

三、信息披露网址及置备地

| | |
|------------------|----------------------------------------------------|
| 登载半年度报告的交易场所网站网址 | www.sse.com.cn |
| 半年度报告备置地 | 辽宁省大连市沙河口区五一路 97 号 |

四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况

(一) 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

报告期内公司控股股东、实际控制人未发生变更。

(二) 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√适用 □不适用

报告期内公司董事、监事、高级管理人员变更情况如下

1、报告期内公司董事变更情况如下：

2017年5月22日，公司新增姜长龙先生任公司董事，惠盛林先生不再担任公司董事。

姜长龙先生简历如下：

姜长龙先生：男，1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权。硕士研究生学历，经济师。历任国务院证券委员会办公室业务组副处长，北京百峰新技术开发股份有限公司董事、总经理；国信证券股份有限公司投行部总经理、公司副总经理；华西证券有限责任公司副总裁；正源房地产开发有限公司董事等职。

2、报告期内监事变更情况如下：

2017年5月22日，公司监事由姜鲁滇先生变更为惠盛林先生。惠盛林先生简历如下：惠盛林先生，男，1954年出生，中国国籍，无境外永久居留权，东北财经大学硕士研究生学历，高级工程师。1972年至1994年服役于中国人民解放军37503部队，1984年至1993年服役于海军政治学院，1993年至今就职于正源房地产开发有限公司，现任正源房地产开发有限公司监事。

3、报告期内高级管理人员变更情况如下：

2017年5月22日，公司任命何延龙先生为公司董事长，薛雷先生为公司总经理。

何延龙先生简历如下：

何延龙先生：男，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册会计师。2002年7月至2004年10月任华证会计师事务所审计师，2004年11月至2010年6月任安永华明会计师事务所审计师、经理，2010年7月至2015年4月任正源房地产开发有限公司财务总监。现任正源房地产开发有限公司董事、董事长。

薛雷先生简历如下：

薛雷先生，1981年1月出生，中国籍，无境外永久居留权，硕士研究生在读。2003年~2011年，历任正源房地产开发有限公司办公室助理主任、主任；2011年至今，任正源房地产开发有限公司助理副总经理、副总经理；2013年至今，任南京林庄房地产开发

公司总经理；2013 年至今，南京凯隆房地产开发公司总经理。2015 年至今，任大连正源装饰装修工程股份有限公司董事。2016 年 8 月至今，任正源房地产开发有限公司董事、总经理。

五、中介机构情况

债券代码：136548.SH、136571.SH、135850.SH

债券简称：16 正源 01、16 正源 02、16 正源 03

（一）会计师事务所

| | |
|-----------|--------------------------------------|
| 名称 | 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 办公地址 | 北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 1 号楼（B2 座）301 室 |
| 签字会计师（如有） | 无 |

（二）受托管理人

| | |
|------|-------------------------------------|
| 名称 | 民生证券股份有限公司 |
| 办公地址 | 上海市浦东新区世纪大道 1168 号东方金融广场 B 座 2101 室 |
| 联系人 | 万晓乐、马腾 |
| 联系电话 | 021-60453990 |

（三）资信评级机构

| | |
|------|----------------------------|
| 名称 | 联合信用评级有限公司 |
| 办公地址 | 天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508 |

六、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

| | |
|---------------|-----------------------------|
| 1、债券代码 | 136548.SH |
| 2、债券简称 | 16 正源 01 |
| 3、债券名称 | 正源房地产开发有限公司 2016 年公司债券（第一期） |
| 4、发行日 | 2016 年 7 月 15 日 |
| 5、到期日 | 2021 年 7 月 15 日 |
| 6、债券余额 | 20 |
| 7、利率（%） | 7.3 |
| 8、还本付息方式 | 每年付息一次 |
| 9、上市或转让场所 | 上交所 |
| 10、投资者适当性安排 | 无 |
| 11、报告期内付息兑付情况 | 已按期兑付 |

| | |
|-----------------|---|
| 12、特殊条款的触发及执行情况 | 无 |
|-----------------|---|

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| 1、债券代码 | 136571.SH |
| 2、债券简称 | 16 正源 02 |
| 3、债券名称 | 正源房地产开发有限公司 2016 年公司债券（第二期） |
| 4、发行日 | 2016 年 7 月 28 日 |
| 5、到期日 | 2021 年 7 月 28 日 |
| 6、债券余额 | 20 |
| 7、利率（%） | 7 |
| 8、还本付息方式 | 每年付息一次 |
| 9、上市或转让场所 | 上交所 |
| 10、投资者适当性安排 | 无 |
| 11、报告期内付息兑付情况 | 已按期兑付 |
| 12、特殊条款的触发及执行情况 | 无 |

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| 1、债券代码 | 135850.SH |
| 2、债券简称 | 16 正源 03 |
| 3、债券名称 | 正源房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期） |
| 4、发行日 | 2016 年 9 月 19 日 |
| 5、到期日 | 2019 年 9 月 19 日 |
| 6、债券余额 | 20 |
| 7、利率（%） | 7.8 |
| 8、还本付息方式 | 每年付息一次 |
| 9、上市或转让场所 | 上交所 |
| 10、投资者适当性安排 | 无 |
| 11、报告期内付息兑付情况 | 未到利息兑付期 |
| 12、特殊条款的触发及执行情况 | 无 |

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136548.SH

| | |
|----------------------------|---------------|
| 债券简称 | 16 正源 01 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 募集资金账户运作规范 |
| 募集资金总额 | 20 |
| 募集资金期末余额 | 0 |
| 募集资金使用情况 | 按约定用途使用 |
| 募集资金使用履行的程序 | 按约定程序履行 |
| 募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定 | 偿还银行贷款，补充流动资金 |
| 是否与约定相一致* | 是 |
| 履行的募集资金用途变更程序（如有） | 不适用 |
| 募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有） | 不适用 |
| 如有违规使用，是否已经及时整 | 不适用 |

| | |
|-----------|---|
| 改（如有） | |
| 其他需要说明的事项 | 无 |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136571.SH

| | |
|----------------------------|---------------|
| 债券简称 | 16 正源 02 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 募集资金账户运作规范 |
| 募集资金总额 | 20 |
| 募集资金期末余额 | 0 |
| 募集资金使用情况 | 按约定用途使用 |
| 募集资金使用履行的程序 | 按约定程序履行 |
| 募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定 | 偿还银行贷款，补充流动资金 |
| 是否与约定相一致* | 是 |
| 履行的募集资金用途变更程序（如有） | 不适用 |
| 募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有） | 不适用 |
| 如有违规使用，是否已经及时整改（如有） | 不适用 |
| 其他需要说明的事项 | 无 |

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135850.SH

| | |
|----------------------------|------------|
| 债券简称 | 16 正源 03 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 募集资金账户运作规范 |
| 募集资金总额 | 20 |
| 募集资金期末余额 | 0 |
| 募集资金使用情况 | 按约定用途使用 |
| 募集资金使用履行的程序 | 按约定程序履行 |
| 募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定 | 补充流动资金 |
| 是否与约定相一致* | 是 |
| 履行的募集资金用途变更程序（如有） | 不适用 |
| 募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有） | 不适用 |
| 如有违规使用，是否已经及时整改（如有） | 不适用 |
| 其他需要说明的事项 | 无 |

三、资信评级情况

（一）跟踪评级情况

√适用 □不适用

| | |
|------|-----------|
| 债券代码 | 136548.SH |
| 债券简称 | 16 正源 01 |

| | |
|------------|-------------------------------|
| 评级机构 | 联合信用评级有限公司 |
| 评级报告出具时间 | 2017年6月20日 |
| 评级结论（主体） | AA |
| 评级结论（债项） | AA |
| 评级展望 | 稳定 |
| 标识所代表的含义 | 偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低 |
| 上一次评级结果的对比 | 不变 |
| 对投资者适当性的影响 | 无影响 |

| | |
|------------|-------------------------------|
| 债券代码 | 136571.SH |
| 债券简称 | 16 正源 02 |
| 评级机构 | 联合信用评级有限公司 |
| 评级报告出具时间 | 2017年6月20日 |
| 评级结论（主体） | AA |
| 评级结论（债项） | AA |
| 评级展望 | 稳定 |
| 标识所代表的含义 | 偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低 |
| 上一次评级结果的对比 | 不变 |
| 对投资者适当性的影响 | 无影响 |

| | |
|------------|-------------------------------|
| 债券代码 | 135850.SH |
| 债券简称 | 16 正源 03 |
| 评级机构 | 联合信用评级有限公司 |
| 评级报告出具时间 | 2017年6月20日 |
| 评级结论（主体） | AA |
| 评级结论（债项） | AA |
| 评级展望 | 稳定 |
| 标识所代表的含义 | 偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低 |
| 上一次评级结果的对比 | 不变 |
| 对投资者适当性的影响 | 无影响 |

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

（一） 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

(二) 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况、变化情况**1、增信机制****(1) . 保证担保**

法人或其他组织保证担保

适用 不适用

自然人保证担保

适用 不适用

保证人情况在本报告期是否发生变化

适用 不适用

保证人是否为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用**(2) . 抵押或质押担保**适用 不适用**(3) . 其他方式增信**适用 不适用**2、偿债计划或其他偿债保障**适用 不适用

债券代码：136548.SH

| | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称 | 16 正源 01 |
| 报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况 | 本期债券的起息日为 2016 年 7 月 15 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017 年至 2021 年间每年的 7 月 15 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为 2021 年 7 月 15 日，到期支付本金及最后一期利息。 |
| 与募集说明书的相关承诺是否一致 | 是 |
| 与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有） | 无 |
| 相关变化对债券持有人利益的影响（如有） | 无 |

债券代码：136571.SH

| | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------|
| 债券简称 | 16 正源 02 |
| 报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况 | 本期债券的起息日为 2016 年 7 月 26 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2021 |

| | |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| | 年间每年的7月26日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为2021年7月26日，到期支付本金及最后一期利息。 |
| 与募集说明书的相关承诺是否一致 | 是 |
| 与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有） | 无 |
| 相关变化对债券持有人利益的影响（如有） | 无 |

债券代码：135850.SH

| | |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券简称 | 16 正源 03 |
| 报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况 | 本期债券的起息日为2016年9月19日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017年至2019年间每年的9月19日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为2019年9月19日，到期支付本金及最后一期利息 |
| 与募集说明书的相关承诺是否一致 | 是 |
| 与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有） | 无 |
| 相关变化对债券持有人利益的影响（如有） | 无 |

3、专项偿债账户设置情况

√适用□不适用

债券代码：136548.SH

| | |
|-----------------------|----------|
| 债券简称 | 16 正源 01 |
| 账户资金的提取情况 | 按时提取 |
| 与募集说明书的相关承诺是否一致 | 是 |
| 与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有） | 无 |
| 相关变化对债券持有人利益的影响（如有） | 无 |

债券代码：136571.SH

| | |
|-----------------------|----------|
| 债券简称 | 16 正源 02 |
| 账户资金的提取情况 | 按时提取 |
| 与募集说明书的相关承诺是否一致 | 是 |
| 与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有） | 无 |
| 相关变化对债券持有人利益的影响（如有） | 无 |

债券代码：135850.SH

| | |
|-----------------------|----------|
| 债券简称 | 16 正源 03 |
| 账户资金的提取情况 | 按时提取 |
| 与募集说明书的相关承诺是否一致 | 是 |
| 与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有） | 无 |
| 相关变化对债券持有人利益的影响（如有） | 无 |

五、持有人会议召开情况

适用 不适用

六、受托管理人履职情况

债券代码：136548.SH

| | |
|----------------------|----------|
| 债券简称 | 16 正源 01 |
| 受托管理人履行职责情况 | 按照约定履职 |
| 是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制 | 否 |

债券代码：136571.SH

| | |
|----------------------|----------|
| 债券简称 | 06 正源 02 |
| 受托管理人履行职责情况 | 按照约定履职 |
| 是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制 | 否 |

债券代码：135850.SH

| | |
|----------------------|----------|
| 债券简称 | 16 正源 03 |
| 受托管理人履行职责情况 | 按照约定履职 |
| 是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制 | 否 |

第三节 财务和资产情况

一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告

半年度财务报告是否被会计师事务所出具非标准审计报告

是 否 未经审计

上年度财务报告是否被会计师事务所出具非标准审计报告

是 否 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标 (包括但不限于)

单位：亿元 币种：人民币

| 项目 | 本期末 | 上年末 | 变动比例 (%) | 原因 |
|---------------|--------|--------|----------|---------------------------|
| 总资产 | 288.74 | 274.54 | 5.17 | |
| 归属母公司股东的净资产 | 104.34 | 103.92 | 0.40 | |
| 流动比率 | 4.16 | 3.85 | 8.05 | |
| 速动比率 | 1.73 | 1.68 | 2.98 | |
| 资产负债率 (%) | 55.92 | 53.84 | 3.86 | |
| | | | | |
| | 本期 | 上年同期 | 变动比例 (%) | 原因 |
| 营业收入 | 10.68 | 9.16 | 16.59 | |
| 归属母公司股东的净利润 | 0.42 | 0.78 | -46.15 | 资产减值损失增加 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1.65 | 9.28 | -117.84 | 支付购买商品接受劳务及其他与经营活动有关的现金增加 |
| EBITDA | 4.07 | 2.40 | 69.58 | 发债及贷款利息增加 |
| EBITDA 利息倍数 | 0.89 | 1.13 | -21.23 | |
| 贷款偿还率 (%) | 100 | 100 | | |
| 利息偿付率 (%) | 100 | 100 | | |

四、主要资产和负债变动情况

单位：亿元 币种：人民币

| 项目 | 本期末余额 | 上年末或募集说明书的报告期末余额 | 变动比例 (%) | 原因 |
|--------|--------|------------------|----------|---------------------------|
| 货币资金 | 31.37 | 38.34 | -18.18 | |
| 应收票据 | 0.13 | 0.28 | -53.39 | 减少与下游客户以银行承兑汇票结算所致 |
| 应收账款 | 11.40 | 10.59 | 7.59 | |
| 预付款项 | 0.43 | 0.29 | 47.59 | 进行设备环保技术升级改造, 环保设备预付款增加所致 |
| 其他应收款 | 37.92 | 30.09 | 26.03 | |
| 流动资产合计 | 195.67 | 181.99 | 7.52 | |
| 固定资产 | 15.68 | 21.61 | -27.42 | |
| 在建工程 | 9.02 | 2.73 | 230.49 | 纤维板生产线 |

| | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|------------------|
| | | | | 投入环保升级技改转入在建工程所致 |
| 长期待摊费用 | 1.89 | 2.20 | -13.71 | |
| 资产总计 | 288.74 | 274.54 | 5.17 | |
| 短期借款 | 11.37 | 9.68 | 17.49 | |
| 应付票据 | 0.60 | 1.96 | -69.33 | 银行承兑汇票到期承兑导致减少 |
| 应付账款 | 4.28 | 4.25 | 0.57 | |
| 预收账款 | 5.77 | 5.84 | -1.21 | |
| 应付利息 | 4.06 | 1.80 | 125.64 | 计提的应付债券、借款利息增加 |
| 一年内到期的非流动负债 | 3.82 | 6.76 | -43.42 | 归还到期银行贷款减少 |
| 流动负债合计 | 46.99 | 47.29 | -0.65 | |
| 长期应付款 | 14.75 | 7.5 | 96.69 | 信托借款增加 |
| 长期借款 | 36.27 | 29.64 | 22.38 | |
| 非流动负债合计 | 114.47 | 100.51 | 13.89 | |
| 负债合计 | 161.46 | 147.81 | 9.24 | |

五、逾期未偿还债务

适用 不适用

六、权利受限资产情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 受限资产 | 受限资产账面价值 | 受限原因 | 其他事项 |
|--------|----------|--------|------|
| 货币资金 | 21.56 | 借款及保证金 | |
| 存货 | 17.37 | 借款 | |
| 投资性房地产 | 11.76 | 借款 | |
| 合计 | 50.69 | — | — |

七、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

八、对外担保的增减变动情况

单位：亿元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：公司报告期对外担保全部是为商品房承购人提供的阶段性连带担保，不存在为非合并范围内关联方提供担保的情况。报告期担保余额比上年末增加 1.12 亿。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：11.02

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%: 是 否

九、银行授信情况及偿还银行贷款情况

单位: 亿元 币种: 人民币

| 银行名称 | 综合授信额度 | 剩余额度 | 报告期内贷款偿还情况 |
|-------|--------|------|------------|
| 华夏银行 | 8.80 | 5.30 | 按时偿还 |
| 渤海银行 | 25.00 | 0 | 按时偿还 |
| 山东信托 | 13.50 | 0 | 按时偿还 |
| 哈尔滨银行 | 0.05 | 0 | 按时偿还 |
| 中信银行 | 3.00 | 0.7 | 按时偿还 |
| 合计 | 50.35 | 6.00 | — |

第四节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

| | |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司从事的主要业务 | 房地产开发及商品房销售 |
| 主要产品及其用途 | 房地产住宅类及创新产业园区项目 |
| 经营模式 | 采购及销售 |
| 所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位 | 国房地产行业目前处于宏观政策调控分化转型阶段。随着中国经济的发展、城镇化进程的推进和居民收入的增长,我国房地产行业将总体保持平稳发展的态势。公司在中国房地产行业中属于区域性中等级别公司,在北京、南京、大连、长沙、重庆等地具有多年丰富的市场和开发经验具有较高的区域开发水平,目前也在努力探索房地产及其相关领域的多元化配套服务发展 |
| 报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响 | 发行人主营业务实现了平稳正常的增长,未发生重大变化,不会对公司的经营情况及偿债能力产生重大影响 |

二、公司主要经营情况

(一) 主要经营数据的增减变动情况

单位: 亿元 币种: 人民币

| 项目 | 报告期 | 上年同期 | 变动比率(%) | 原因 |
|------|-------|------|---------|----------|
| 营业收入 | 10.68 | 9.16 | 16.59 | |
| 营业成本 | 6.30 | 5.49 | 14.75 | |
| 销售费用 | 0.28 | 0.13 | 117.91 | 销售代理费用增加 |
| 管理费用 | 0.67 | 0.50 | 36.11 | 增加国栋建设 |

| | | | | |
|------------|-------|-------|-----------|---------------------------|
| | | | | 无形资产摊销和固定资产折旧 |
| 财务费用 | 2.21 | 0.87 | 152.73 | 发债及贷款利息增加 |
| 经营活动现金流量净额 | -1.65 | 9.28 | -117.84 | 支付购买商品接受劳务及其他与经营活动有关的现金增加 |
| 投资活动现金流量净额 | -0.05 | 0.004 | -1,384.13 | 增加固定资产购置 |
| 筹资活动现金流量净额 | -2.63 | -7.95 | -66.95 | 取得借款增加 |

(二) 经营业务构成情况

单位：亿元 币种：人民币

| 项目 | 本期 | | | 上年同期 | | |
|--------|-------|------|----------|------|------|----------|
| | 收入 | 成本 | 收入占比 (%) | 收入 | 成本 | 收入占比 (%) |
| 主营业务 | | | | | | |
| 商品房销售 | 5.46 | 2.03 | 63.27 | 8.61 | 5.09 | 98.4 |
| 工程建设 | 0.28 | 0.13 | 2.62 | 0.09 | 0.04 | 0.98 |
| 建材销售 | 2.89 | 2.91 | 33.49 | 0.05 | 0.07 | 0.55 |
| 主营业务小计 | 8.63 | 5.07 | 80.81 | 8.75 | 5.20 | 95.52 |
| 其他业务 | | | | | | |
| 其他业务 | 2.05 | 1.24 | 100 | 0.42 | 0.29 | 100 |
| 其他业务小计 | 2.05 | 1.24 | 19.19 | 0.42 | 0.29 | 4.58 |
| 合计 | 10.68 | 6.30 | 100.00 | 9.17 | 5.49 | 100.00 |

(三) 其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：1.32

报告期非经常性损益总额：0.56

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

(四) 投资状况

1、报告期内新增投资情况

报告期内无新增对外投资。

2、重大股权投资

适用 不适用

3、重大非股权投资

适用 不适用

三、严重违约情况

适用 不适用

四、公司独立性情况

报告期内，发行人与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

五、非经营性往来占款或资金拆借情况

(一) 非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

无

报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0

占合并口径净资产的比例（%）：0

是否超过10%：是 否

(二) 违规担保

适用 不适用

六、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

严格执行募集说明书相关的约定和承诺。

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露情况

(一) 《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

| 重大事项 | 有/无 | 临时公告披露日期 | 最新进展 | 对公司经营情况和偿债能力的影响 |
|----------------------------------|-----|----------|------|-----------------|
| 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化 | 无 | | | |
| 债券信用评级发生变化 | 无 | | | |
| 发行人主要资产被查封、扣押、冻结 | 无 | | | |
| 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况 | 无 | | | |
| 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十 | 无 | | | |
| 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十 | 无 | | | |
| 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失 | 无 | | | |
| 发行人作出减资、合并、分立、解散的决定 | 无 | | | |
| 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化 | 无 | | | |
| 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件 | 无 | | | |

(二) 提交股东大会审议的事项

适用 不适用

(三) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

适用 不适用

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

截至目前，发行人母公司房地产开发一级资质已经到期，发行人已向辽宁省住建厅申报了房地产开发一级资质的申请文件，辽宁省住建厅初审同意并已上报住建部，住建部已经受理了上述申请材料。在此期间，发行人拥有房地产开发二级资质（证书编号2102042015100852484），有效期至2018年10月。

第七节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《正源房地产开发有限公司公司债券 2017 年半年度报告》
之盖章页）



附件 审计报告、财务报表及附注

合并资产负债表

2017年6月30日

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 3,137,010,318.47 | 3,834,117,632.57 |
| 结算备付金 | | |
| 拆出资金 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | 12,880,000.00 | 27,630,735.00 |
| 应收账款 | 1,139,566,627.85 | 1,059,145,451.34 |
| 预付款项 | 42,547,322.73 | 28,827,942.32 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 3,792,028,964.85 | 3,008,824,196.51 |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 11,443,203,432.48 | 10,240,366,513.31 |
| 划分为持有待售的资产 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | | |
| 流动资产合计 | 19,567,236,666.38 | 18,198,912,471.05 |
| 非流动资产： | | |
| 发放贷款和垫款 | | |
| 可供出售金融资产 | 517,000,000.00 | 517,000,000.00 |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | 13,575,264.20 | |
| 长期股权投资 | 234,405.69 | 325,912.80 |
| 投资性房地产 | 1,985,010,000.00 | 1,985,010,000.00 |
| 固定资产 | 1,568,445,040.47 | 2,161,086,813.27 |
| 在建工程 | 901,758,371.74 | 272,856,334.79 |
| 工程物资 | | |
| 固定资产清理 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 无形资产 | 214,330,802.20 | 216,405,692.14 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | 2,419,956,015.39 | 2,419,956,015.39 |
| 长期待摊费用 | 189,464,323.19 | 219,566,099.40 |
| 递延所得税资产 | 51,780,999.16 | 51,952,346.02 |
| 其他非流动资产 | 1,445,346,426.64 | 1,410,728,221.11 |
| 非流动资产合计 | 9,306,901,648.68 | 9,254,887,434.92 |
| 资产总计 | 28,874,138,315.06 | 27,453,799,905.97 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 1,137,496,000.00 | 968,180,000.00 |
| 向中央银行借款 | | |
| 吸收存款及同业存放 | | |
| 拆入资金 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | 60,000,000.00 | 195,660,000.00 |
| 应付账款 | 427,616,104.97 | 425,181,940.91 |
| 预收款项 | 576,965,946.53 | 584,034,643.92 |
| 卖出回购金融资产款 | | |
| 应付手续费及佣金 | | |
| 应付职工薪酬 | 5,732,167.51 | 6,338,434.43 |
| 应交税费 | 636,085,640.18 | 698,143,937.19 |
| 应付利息 | 406,409,247.63 | 180,115,711.16 |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 1,066,142,608.98 | 996,019,736.37 |
| 应付分保账款 | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 代理买卖证券款 | | |
| 代理承销证券款 | | |
| 划分为持有待售的负债 | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 382,351,624.79 | 675,794,025.98 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 4,698,799,340.59 | 4,729,468,429.96 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 3,627,450,000.00 | 2,964,200,000.00 |
| 应付债券 | 5,948,375,000.01 | 5,940,875,000.01 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 长期应付款 | 1,475,199,723.05 | 750,000,000.00 |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 专项应付款 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延收益 | 1,577,936.79 | 1,577,936.79 |
| 递延所得税负债 | 394,460,326.34 | 394,460,326.34 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 11,447,062,986.19 | 10,051,113,263.14 |
| 负债合计 | 16,145,862,326.78 | 14,780,581,693.10 |
| 所有者权益： | | |
| 股本 | 7,946,856,542.80 | 7,946,856,542.80 |
| 其他权益工具 | | |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 资本公积 | 1,020,928,839.13 | 1,020,928,839.13 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | | |

| | | |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 283,581,912.01 | 283,581,912.01 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 1,182,273,251.84 | 1,140,468,219.49 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 10,433,640,545.78 | 10,391,835,513.43 |
| 少数股东权益 | 2,294,635,442.50 | 2,281,382,699.44 |
| 所有者权益合计 | 12,728,275,988.28 | 12,673,218,212.87 |
| 负债和所有者权益总计 | 28,874,138,315.06 | 27,453,799,905.97 |

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

母公司资产负债表

2017年6月30日

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 302,479,375.88 | 1,662,145,294.25 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 242,770,533.73 | 265,930,032.68 |
| 预付款项 | 8,451,867.45 | 3,286,896.51 |
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 6,568,633,755.34 | 5,044,267,702.46 |
| 存货 | 4,936,634,772.71 | 4,782,841,897.25 |
| 划分为持有待售的资产 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | | |
| 流动资产合计 | 12,058,970,305.11 | 11,758,471,823.15 |
| 非流动资产： | | |
| 可供出售金融资产 | 500,000,000.00 | 500,000,000.00 |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 6,294,578,880.62 | 6,294,578,880.62 |
| 投资性房地产 | 472,399,000.00 | 472,399,000.00 |
| 固定资产 | 1,167,994.45 | 632,858.54 |
| 在建工程 | | |
| 工程物资 | | |
| 固定资产清理 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 无形资产 | | |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 187,750,861.11 | 217,773,361.10 |
| 递延所得税资产 | 25,187,210.49 | 21,520,698.88 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 7,481,083,946.67 | 7,506,904,799.14 |
| 资产总计 | 19,540,054,251.78 | 19,265,376,622.29 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | | |
| 应付账款 | 73,332,634.82 | 8,175,190.52 |
| 预收款项 | 5,592,021.43 | 4,502,021.43 |
| 应付职工薪酬 | 120,049.04 | 101,885.83 |
| 应交税费 | -126,208,710.15 | -63,266,950.19 |
| 应付利息 | 397,750,000.01 | 177,411,111.12 |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 2,439,466,447.38 | 2,192,675,305.03 |
| 划分为持有待售的负债 | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 2,790,052,442.53 | 2,319,598,563.74 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 2,500,000,000.00 | 2,500,000,000.00 |
| 应付债券 | 5,948,375,000.01 | 5,940,875,000.01 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 长期应付款 | | |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 专项应付款 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延收益 | | |
| 递延所得税负债 | 87,382,494.23 | 87,382,494.23 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 8,535,757,494.24 | 8,528,257,494.24 |
| 负债合计 | 11,325,809,936.77 | 10,847,856,057.98 |
| 所有者权益： | | |
| 股本 | 7,946,856,542.80 | 7,946,856,542.80 |
| 其他权益工具 | | |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 资本公积 | | |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 276,682,364.29 | 276,682,364.29 |
| 未分配利润 | -9,294,592.08 | 193,981,657.22 |
| 所有者权益合计 | 8,214,244,315.01 | 8,417,520,564.31 |
| 负债和所有者权益总计 | 19,540,054,251.78 | 19,265,376,622.29 |

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

合并利润表

2017年1—6月

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| 一、营业总收入 | 1,067,632,957.05 | 916,275,567.12 |
| 其中：营业收入 | 1,067,632,957.05 | 916,275,567.12 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 939,162,388.80 | 793,954,691.07 |
| 其中：营业成本 | 630,328,434.82 | 549,290,498.07 |
| 利息支出 | | |
| 手续费及佣金支出 | | |
| 退保金 | | |
| 赔付支出净额 | | |
| 提取保险合同准备金净额 | | |
| 保单红利支出 | | |
| 分保费用 | | |
| 税金及附加 | 45,508,356.06 | 88,774,117.72 |
| 销售费用 | 28,333,182.47 | 13,002,368.23 |
| 管理费用 | 67,496,619.43 | 49,589,637.14 |
| 财务费用 | 221,030,015.54 | 87,457,555.25 |
| 资产减值损失 | -53,534,219.52 | 5,840,514.66 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | -2,891,226.00 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -91,507.11 | 8,692.00 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | |
| 其他收益 | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 128,379,061.14 | 119,438,342.05 |
| 加：营业外收入 | 9,090,881.00 | 5,578,249.76 |
| 其中：非流动资产处置利得 | 1,708,712.01 | |
| 减：营业外支出 | 5,922,230.59 | 9,258,832.59 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 2,315.16 | 780.00 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 131,547,711.55 | 115,757,759.22 |
| 减：所得税费用 | 76,489,936.14 | 32,963,385.23 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 55,057,775.41 | 82,794,373.99 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 41,805,032.35 | 78,289,828.02 |
| 少数股东损益 | 13,252,743.06 | 4,504,545.97 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的 | | |

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 税后净额 | | |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益 | | |
| 1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动 | | |
| 2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | | |
| 1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | | |
| 5.外币财务报表折算差额 | | |
| 6.其他 | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | |
| 七、综合收益总额 | 55,057,775.41 | 82,794,373.99 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 41,805,032.35 | 78,289,828.02 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 13,252,743.06 | 4,504,545.97 |
| 八、每股收益： | | |
| （一）基本每股收益（元/股） | | |
| （二）稀释每股收益（元/股） | | |

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

母公司利润表

2017年1—6月

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| 一、营业收入 | 19,921,492.27 | 10,601,741.46 |
| 减：营业成本 | 15,943,045.03 | 11,726,121.83 |
| 税金及附加 | 4,258,202.43 | 235,077.16 |
| 销售费用 | 545,495.44 | 1,374,874.18 |
| 管理费用 | 14,137,303.14 | 14,114,338.00 |
| 财务费用 | 175,976,064.62 | 280,082.77 |
| 资产减值损失 | 14,666,046.45 | 24,186,450.26 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | |

| | | |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| 其他收益 | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | -205,604,664.84 | -41,315,202.74 |
| 加：营业外收入 | 96,423.93 | 1,359,955.59 |
| 其中：非流动资产处置利得 | 96,423.93 | |
| 减：营业外支出 | 1,434,520.00 | 4,563,256.76 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | 780.00 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -206,942,760.91 | -44,518,503.91 |
| 减：所得税费用 | -3,666,511.61 | -6,046,612.57 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | -203,276,249.30 | -38,471,891.34 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益 | | |
| 1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动 | | |
| 2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | | |
| 1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | | |
| 5.外币财务报表折算差额 | | |
| 6.其他 | | |
| 六、综合收益总额 | -203,276,249.30 | -38,471,891.34 |
| 七、每股收益： | | |
| （一）基本每股收益（元/股） | | |
| （二）稀释每股收益（元/股） | | |

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

合并现金流量表
2017年1—6月

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 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 | 1,210,786,142.90 | 1,270,808,194.18 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | |
| 收到再保险业务现金净额 | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | |

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | |
| 拆入资金净增加额 | | |
| 回购业务资金净增加额 | | |
| 收到的税费返还 | | 4,281.38 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 796,394,321.37 | 532,991,532.01 |
| 经营活动现金流入小计 | 2,007,180,464.27 | 1,803,804,007.57 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 489,114,672.72 | 260,531,494.43 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | |
| 支付保单红利的现金 | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 58,088,065.39 | 46,482,330.35 |
| 支付的各项税费 | 275,169,712.42 | 260,166,841.35 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,350,067,718.16 | 308,277,755.21 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,172,440,168.69 | 875,458,421.34 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -165,259,704.42 | 928,345,586.23 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 4,249,446.00 | 614,050.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | 4,249,446.00 | 614,050.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 9,513,020.50 | 204,157.00 |
| 投资支付的现金 | | |
| 质押贷款净增加额 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 9,513,020.50 | 204,157.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -5,263,574.50 | 409,893.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | 2,801,650,000.00 | 304,850,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 193,500,000.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,995,150,000.00 | 304,850,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,255,810,000.00 | 742,976,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 161,329,412.08 | 213,311,006.91 |

| | | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 1,840,594,623.10 | 143,083,346.32 |
| 筹资活动现金流出小计 | 3,257,734,035.18 | 1,099,370,353.23 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -262,584,035.18 | -794,520,353.23 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -433,107,314.10 | 134,235,126.00 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 2,604,317,632.57 | 482,733,319.89 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 2,171,210,318.47 | 616,968,445.89 |

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

母公司现金流量表
2017年1—6月

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 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 | 27,124,172.29 | 26,345,591.44 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 7,519,570.37 | 13,581,913.86 |
| 经营活动现金流入小计 | 34,643,742.66 | 39,927,505.30 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 7,261,281.51 | 9,587,410.16 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 4,061,036.89 | 6,101,262.84 |
| 支付的各项税费 | 67,467,885.85 | 69,241,119.12 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 16,042,754.71 | 50,648,856.21 |
| 经营活动现金流出小计 | 94,832,958.96 | 135,578,648.33 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -60,189,216.30 | -95,651,143.03 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 100,000.00 | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | 100,000.00 | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 255,745.72 | 9,630.00 |
| 投资支付的现金 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 255,745.72 | 9,630.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -155,745.72 | -9,630.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |

| | | |
|--------------------|-------------------|------------------|
| 取得借款收到的现金 | | |
| 发行债券收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 3,082,917,938.46 | 2,878,992,300.14 |
| 筹资活动现金流入小计 | 3,082,917,938.46 | 2,878,992,300.14 |
| 偿还债务支付的现金 | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 85,944,444.44 | 57,613,661.25 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 4,032,294,450.37 | 2,774,301,463.08 |
| 筹资活动现金流出小计 | 4,118,238,894.81 | 2,831,915,124.33 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,035,320,956.35 | 47,077,175.81 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -1,095,665,918.37 | -48,583,597.22 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,398,145,294.25 | 71,489,861.82 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 302,479,375.88 | 22,906,264.60 |

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

合并所有者权益变动表
2017年1—6月

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 本期 | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|--------|----|--|------------------|-------|--------|------|----------------|--------|------------------|------------------|-------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 | |
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | | | 未分配利润 |
| | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 7,946,856,542.80 | | | | 1,020,928,839.13 | | | | 283,581,912.01 | | 1,140,468,219.49 | 2,281,382,699.44 | 12,673,218,212.87 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 7,946,856,542.80 | | | | 1,020,928,839.13 | | | | 283,581,912.01 | | 1,140,468,219.49 | 2,281,382,699.44 | 12,673,218,212.87 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | | | | | | | | | | 41,805,032.35 | 13,252,743.06 | 55,057,775.41 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | | | 41,805,032.35 | 13,252,743.06 | 55,057,775.41 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------|------------------|--|--|--|------------------|--|--|----------------|--|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 7,946,856,542.80 | | | | 1,020,928,839.13 | | | 283,581,912.01 | | 1,182,273,251.84 | 2,294,635,442.50 | 12,728,275,988.28 |

| 项目 | 上期 | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|----------|------------------|--------|----|--|------------------|-------|--------|------|----------------|--------|------------------|----------------|-------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | | |
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | | |
| | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 3,897,933,134.80 | | | | 2,149,958,153.64 | | | | 166,223,445.09 | | 3,581,551,441.32 | 884,425,095.19 | 10,680,091,270.04 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合 | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|--|--|------------------|--|--|----------------|--|------------------|------------------|-------------------|--|
| 并 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 3,897,933,134.80 | | | 2,149,958,153.64 | | | 166,223,445.09 | | 3,581,551,441.32 | 884,425,095.19 | 10,680,091,270.04 | |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) | 4,048,923,408.00 | | | 1,129,029,314.51 | | | 117,358,466.92 | | 2,441,083,221.83 | 1,396,957,604.25 | 1,993,126,942.83 | |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | 106,275,245.09 | 109,182,243.10 | 215,457,488.19 | |
| (二) 所有者投入和减少资本 | 4,048,923,408.00 | | | 185,610,538.97 | | | | | | | 4,234,533,946.97 | |
| 1. 所有者投入资本 | 4,048,923,408.00 | | | | | | | | | | 4,048,923,408.00 | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | 185,610,538.97 | | | | | | | 185,610,538.97 | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | 117,358,466.92 | | 2,547,358,466.92 | | 2,430,000,000.00 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | 117,358,466.92 | | 117,358,466.92 | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | 2,430,000,000.00 | | 2,430,000,000.00 | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------|------------------|--|--|--|------------------|--|--|----------------|--|------------------|------------------|-------------------|
| (六) 其他 | | | | | - | | | | | | 1,287,775,361.15 | -26,864,492.33 |
| | | | | | 1,314,639,853.48 | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 7,946,856,542.80 | | | | 1,020,928,839.13 | | | 283,581,912.01 | | 1,140,468,219.49 | 2,281,382,699.44 | 12,673,218,212.87 |

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

母公司所有者权益变动表
2017年1—6月

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目 | 本期 | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|--------|-----|----|------|-------|--------|------|----------------|----------------|------------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 7,946,856,542.80 | | | | | | | | 276,682,364.29 | 193,981,657.22 | 8,417,520,564.31 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 7,946,856,542.80 | | | | | | | | 276,682,364.29 | 193,981,657.22 | 8,417,520,564.31 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | | | | | | | | | - | -203,276,249.30 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | | - | -203,276,249.30 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有 | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------|------------------|--|--|--|--|--|--|--|----------------|---------------|------------------|
| 者权益的金额 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | |
| 2. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 7,946,856,542.80 | | | | | | | | 276,682,364.29 | -9,294,592.08 | 8,214,244,315.01 |

| 项目 | 上期 | | | | | | | | | | |
|----------|------------------|--------|-----|----|----------------|-------|--------|------|----------------|------------------|------------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 3,897,933,134.80 | | | | 265,821,876.26 | | | | 166,223,445.09 | 1,567,755,454.97 | 5,897,733,911.12 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 3,897,933,134.80 | | | | 265,821,876.26 | | | | 166,223,445.09 | 1,567,755,454.97 | 5,897,733,911.12 |

2017 年半年度报告

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|--|--|--|----------------|--|--|--|----------------|------------------|------------------|
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 4,048,923,408.00 | | | | 265,821,876.26 | | | | 110,458,919.20 | - | 2,519,786,653.19 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 1,373,773,797.75 | 1,173,584,669.17 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 4,048,923,408.00 | | | | | | | | | | 4,048,923,408.00 |
| 1. 所有者投入资本 | 4,048,923,408.00 | | | | | | | | | | 4,048,923,408.00 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | 117,358,466.92 | - | - |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 117,358,466.92 | - | - |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | 2,547,358,466.92 | 2,430,000,000.00 |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | - | - |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | 265,821,876.26 | | | | -6,899,547.72 | | -272,721,423.98 |

| | | | | | | | | | | | |
|----------|------------------|--|--|--|--|--|--|--|----------------|----------------|------------------|
| 四、本期期末余额 | 7,946,856,542.80 | | | | | | | | 276,682,364.29 | 193,981,657.22 | 8,417,520,564.31 |
|----------|------------------|--|--|--|--|--|--|--|----------------|----------------|------------------|

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

担保人财务报表

适用 不适用