

**增城市碧桂园物业发展有限公司**

**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期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

### 1、 存货规模较大的风险

2016 年末和 2017 年 6 月末，发行人存货期末余额分别为 4,588,835.48 万元和 4,838,468.91 万元，占当期资产总额的比例分别为 35.95%和 35.98%。房地产行业受宏观经济和国家政策影响较大，且近几年中国境内房地产库存量持续增长，宏观经济及国家政策的变动可能对公司的销售造成较大影响，所以公司的存货变现能力存在一定的不确定性。

### 2、 管理风险

截至 2017 年 6 月 30 日，公司的子公司数量较多，公司在业务、财务、人事方面均面临管理控制的风险。公司对于子公司运营管理建立了较为规范、完善和有效的内部管理和控制机制。

### 3、 其他应收款金额较大风险

2016 年末和 2017 年 6 月末，公司其他应收款分别为 4,548,105.96 万元和 5,243,348.71 万元，占当期期末资产总额的比例分别为 35.63%和 38.99%。公司其他应收款主要由土地竞买、垫付土地拆迁平整款、土地保证金、为供应商及合作方代垫款项及应收关联方的款项构成。随着业务规模的扩大，公司为供应商及合作单位代垫的款项金额有所增长；同时，碧桂园控股对集团内资金进行集中管理，作为碧桂园控股下属子公司，公司与关联方之间存在一定规模的资金往来。未来如果公司与合作单位关系恶化，将可能影响公司其他应收款的正常回收，进而对公司造成不利影响。

## 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	8
六、 中介机构变更情况	8
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	12
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	13
五、 持有人会议召开情况	16
六、 受托管理人履职情况	16
第三节 财务和资产情况	16
一、 是否被会计师事务所出具非标准审计报告	16
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	17
四、 主要资产和负债变动情况	17
五、 逾期未偿还债务	18
六、 权利受限资产情况	19
七、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	19
八、 对外担保的增减变动情况	19
九、 银行授信情况及偿还银行贷款情况	20
第四节 业务和公司治理情况	20
一、 公司业务情况	20
二、 公司主要经营情况	21
三、 严重违约情况	22
四、 公司独立性情况	22
五、 非经营性往来占款或资金拆借情况	23
六、 公司治理、内部控制情况	27
第五节 重大事项	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	27
二、 关于破产相关事项	27
三、 关于司法机关调查事项	27
四、 其他重大事项的信息披露情况	27
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	28
第七节 备查文件目录	29
附件 审计报告、财务报表及附注	31
母公司资产负债表	34
合并利润表	36
母公司利润表	37
合并现金流量表	38
母公司现金流量表	40

合并所有者权益变动表.....	42
母公司所有者权益变动表.....	45
担保人财务报表 .....	48

## 释义

发行人、公司、本公司、增城碧桂园	指	增城市碧桂园物业发展有限公司
报告期	指	2017年上半年度（2017年1月1日至2017年6月30日）
上年同期	指	2016年上半年度（2016年1月1日至2016年6月30日）
广发证券、主承销商、受托管理人	指	广发证券股份有限公司
恒宙国际	指	恒宙国际有限公司
碧桂园控股、担保人	指	碧桂园控股有限公司
董事会	指	增城市碧桂园物业发展有限公司董事会
监事	指	增城市碧桂园物业发展有限公司监事
发行人律师	指	广东广信君达律师事务所
审计机构、会计师事务所、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、大公评级、大公国际、大公	指	大公国际资信评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司章程》	指	《增城市碧桂园物业发展有限公司章程》
《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》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
元	指	人民币元

## 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	增城市碧桂园物业发展有限公司
中文简称	增城碧桂园
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	杨文杰
注册地址	广州市增城市新塘镇永和岗丰村
办公地址	广州市增城市新塘镇永和岗丰村
邮政编码	511356
公司网址	<a href="http://www.bgy.cn/china/index.aspx">http://www.bgy.cn/china/index.aspx</a>
电子信箱	khfw@countrygarden.com.cn

### 二、信息披露负责人

姓名	左莹
联系地址	广东省广州市增城市新塘镇碧桂园凤凰城销售中心二楼
电话	0757-29916179
传真	无
电子信箱	ir@countrygarden.com.cn

### 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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
半年度报告备置地	公司住所

#### 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

2017年4月24日，公司的控股股东恒宙国际有限公司决议，杨贰珠先生、张耀垣先生、苏汝波先生、区学铭先生因个人退休辞任发行人董事职务，委派赵善伟先生、张进锐先生为公司董事，任期由2017年4月24日至2020年4月24日止。公司修改了公司章程，将公司董事会成员人数由五人变更为三人。公司已于2017年4月28日于上交所发布了相关临时报告。

#### 五、中介机构情况

债券代码：122415、122430、125747、125667

债券简称：15增碧01、15增碧02、15增碧03、15增碧04

##### (一) 会计师事务所

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市南京路61号4楼
签字会计师（如有）	无

##### (二) 受托管理人

名称	广发证券股份有限公司
办公地址	广州市天河北路183-187号大都会广场43楼（4301-4316房）
联系人	陈东、马振坤
联系电话	020-87555888

##### (三) 资信评级机构

名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

#### 六、中介机构变更情况

√适用 □不适用

中介机构类型	原中介机构名称	修改后中介机构名称	变更时间	涉及债项	变更的原因	履行的程序	影响
会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	2017年3月22日	122415 122430 125747 125667	公司正常业务开展需要	该项变更经过公司董事会审议通过	不会对投资者利益产生不利影响



## 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	122415
2、债券简称	15 增碧 01
3、债券名称	增城市碧桂园物业发展有限公司 2015 年公司债券（第一期）
4、发行日	2015 年 8 月 4 日
5、到期日	2018 年 8 月 2 日
6、债券余额	30
7、利率（%）	4.2
8、还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	合格投资者
11、报告期内付息兑付情况	于 2017 年 8 月 3 日支付第二年度利息
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	122430
2、债券简称	15 增碧 02
3、债券名称	增城市碧桂园物业发展有限公司 2015 年公司债券（第二期）
4、发行日	2015 年 8 月 13 日
5、到期日	2018 年 8 月 11 日
6、债券余额	30
7、利率（%）	4.2
8、还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	合格投资者
11、报告期内付息兑付情况	已于 2017 年 8 月 14 日支付第二年度利息
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	125747
2、债券简称	15 增碧 03
3、债券名称	增城市碧桂园物业发展有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）
4、发行日	2015 年 11 月 9 日
5、到期日	2019 年 11 月 9 日
6、债券余额	40
7、利率（%）	4.95
8、还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次

	还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	合格投资者
11、报告期内付息兑付情况	于 2017 年 11 月 9 日支付第二年度利息
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	125667
2、债券简称	15 增碧 04
3、债券名称	增城市碧桂园物业发展有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第二期）
4、发行日	2015 年 12 月 7 日
5、到期日	2019 年 12 月 7 日
6、债券余额	40
7、利率（%）	5.10
8、还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	合格投资者
11、报告期内付息兑付情况	于 2017 年 12 月 7 日支付第二年度利息
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：122415

债券简称	15 增碧 01
募集资金专项账户运作情况	本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额已汇入公司在招商银行开立的募集资金专项账户。截至 2017 年 6 月 30 日，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺和使用计划一致。
募集资金总额	30
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	截至本报告签署日，公司按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金中 20 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分补充流动资金。本期公司债券募集资金已全部使用完毕。
募集资金使用履行的程序	公司对于募集资金的使用均履行了必要的内部审批程序
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	根据本期公司债券募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金中的 20 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分补充流动资金。
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	

如有违规使用，是否已经及时整改（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：122430

债券简称	15 增碧 02
募集资金专项账户运作情况	本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额已汇入公司在招商银行和中国农业银行开立的募集资金专项账户。截至 2017 年 6 月 30 日，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺和使用计划一致。
募集资金总额	30
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	截至本报告签署日，公司按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金中 5 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分补充流动资金。本期公司债券募集资金已全部使用完毕。
募集资金使用履行的程序	公司对于募集资金的使用均履行了必要的内部审批程序
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	根据本期公司债券募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金中的 5 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分补充流动资金。
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	
如有违规使用，是否已经及时整改（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：125747

债券简称	15 增碧 03
募集资金专项账户运作情况	本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额已汇入公司的募集资金专项账户。截至 2017 年 6 月 30 日，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺和使用计划一致。
募集资金总额	40
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	根据本期公司债券募集说明书约定，公司将本期债券募集资金中的 20 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分补充流动资金。
募集资金使用履行的程序	公司对于募集资金的使用均履行了必要的内部审批程序
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	根据本期公司债券募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金中的 20 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分补充流动资金。
是否与约定相一致*	是

履行的募集资金用途变更程序（如有）	
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	
如有违规使用，是否已经及时整改（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：125667

债券简称	15 增碧 04
募集资金专项账户运作情况	本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额已汇入公司的募集资金专项账户。截至 2017 年 6 月 30 日，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺和使用计划一致。
募集资金总额	40
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	根据本期公司债券募集说明书约定，公司将本期债券募集资金中的 20 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分补充流动资金。
募集资金使用履行的程序	公司对于募集资金的使用均履行了必要的内部审批程序
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	根据本期公司债券募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金中的 20 亿元用于偿还银行贷款，剩余部分补充流动资金。
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	
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	122415、122430、125747、125667
债券简称	15 增碧 01、15 增碧 02、15 增碧 03、15 增碧 04
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 19 日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

	<p><b>AA级：</b>偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。</p> <p>注：除<b>AAA级、CCC级</b>（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。</p> <p>评级展望定义：  <b>稳定：</b>信用状况稳定，一般情况下，未来信用等级调整的可能性不大。</p>
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122415、122430、125747、125667

	2017年6月末
债券简称	15增碧01、15增碧02、15增碧03、15增碧04
保证人名称	碧桂园控股有限公司
净资产额	943.04
资产负债率（%）	88.13
净资产收益率（%）	19.04
流动比率	1.17
速动比率	0.59
累计对外担保余额	223.25
累计对外担保余额占净资产比率（%）	23.67
相关财务报告是否经审计	否
保证人资信状况	良好
保证担保在报告期内的执行情况	良好
相关变化对债券持有人利益的影响	无影响

注：资产负债率=总负债/总资产；

净资产收益率=期内利润\*2/净资产平均余额；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=(流动资产-流动在建物业-持作销售的已落成物业-存货-受限制资金)/流动负债；

上述累计对外担保余额为碧桂园控股为合营企业及联营公司借款提供的担保，除上述担保外，碧桂园控股还为若干买家的按揭融资提供担保，担保金额为 2,197.61 亿元。

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

债券代码：122415、122430、125747、125667

债券简称	15 增碧 01、15 增碧 02、15 增碧 03、15 增碧 04
保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产	现金及现金等价物、受限制现金、在建物业、持作销售的已落成物业、物业、厂房及设备、贸易及其他应收款、土地使用权、投资物业、于合营企业之投资、于联营公司之投资
该部分资产的权利限制	受限制资产合计 363.81 亿
是否存在后续权利限制安排	否

## (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：122415

债券简称	15 增碧 01
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	2017年8月3日，公司按时足额支付了15增碧01的第二期利息。公司指定专门部门负责专项账户及其资金的归集、管理工作，公司将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，保证在本息兑付日前能获得充足的资金用于清偿全部到期应付的本息。
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）	-

相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	-
---------------------	---

债券代码：122430

债券简称	15 增碧 02
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	2017 年 8 月 14 日，公司按时足额支付了 15 增碧 02 的第二期利息。公司指定专门部门负责专项账户及其资金的归集、管理工作，公司将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，保证在本息兑付日前能获得充足的资金用于清偿全部到期应付的本息。
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）	-
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	-

债券代码：125747

债券简称	15 增碧 03
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	2017 年 11 月 9 日，公司按时足额支付了 15 增碧 03 的第二期利息。公司指定专门部门负责专项账户及其资金的归集、管理工作，公司将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，保证在本息兑付日前能获得充足的资金用于清偿全部到期应付的本息。
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）	-
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	-

债券代码：125667

债券简称	15 增碧 04
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	2017 年 12 月 7 日，公司按时足额支付了 15 增碧 04 的第二期利息。公司指定专门部门负责专项账户及其资金的归集、管理工作，公司将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，保证在本息兑付日前能获得充足的资金用于清偿全部到期应付的本息。
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）	-
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	-

### 3、 专项偿债账户设置情况

适用 不适用

**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：122415、122430、125747、125667

债券简称	15 增碧 01、15 增碧 02、15 增碧 03、15 增碧 04
受托管理人履行职责情况	<p>广发证券作为本次公司债券的主承销商和受托管理人，履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对发行人进行持续跟踪和监督。</p> <p>（一）存续期督导</p> <p>广发证券持续关注和调查了解了发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。持续关注和调查了解了增信机构的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况以及影响增信措施实施的重大事项。广发证券持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时偿付债券利息。</p> <p>（二）受托管理事务报告</p> <p>按照受托管理协议中约定的受托管理人应当至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告，广发证券已于 2017 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站（<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>）披露了 15 增碧 01、15 增碧 02、15 增碧 03、15 增碧 04 的受托事务管理报告（2016 年度）。</p>
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：万元 币种：人民币

项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	原因
总资产	13,446,896.88	12,766,134.17	5.33	-
归属母公司股东的净资产	1,888,703.63	1,784,730.46	5.83	-
流动比率	1.26	1.27	-0.79	-
速动比率	0.75	0.76	-1.32	-
资产负债率 (%)	84.84	84.79	0.06	-
项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	原因
营业收入	1,473,031.99	1,241,213.89	18.68	-
归属母公司股东的净利润	103,973.17	127,575.64	-18.50	-
经营活动产生的现金流量净额	94,716.46	28,620.52	230.94	主要因为本期销售商品、提供劳务收到的现金增加所致
EBITDA	172,875.10	216,139.19	-20.02	
EBITDA 利息倍数	1.79	7.78	-76.99	主要因为利润总额减少及利息费用增加所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

## 四、主要资产和负债变动情况

单位：万元 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	923,839.13	1,185,356.62	-22.06	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	203,000.00	-100.00	主要是因为收回到期银行理财所致
应收账款	328,966.87	302,003.07	8.93	
预付款项	264,179.94	224,590.59	17.63	
其他应收款	5,243,348.71	4,548,105.95	15.29	
存货	4,838,468.91	4,588,835.48	5.44	
其他流动资产	379,986.14	308,114.64	23.33	
长期股权投资	554,794.10	556,105.20	-0.24	
投资性房地产	270,730.87	274,370.87	-1.33	

固定资产	411,502.24	394,452.10	4.32	
在建工程	-	41,378.30	-100.00	主要由于在建工程完成转入固定资产所致
无形资产	18,745.84	19,090.44	-1.81	
长期待摊费用	602.19	875.67	-31.23	主要由于摊销所致
递延所得税资产	211,731.94	119,855.23	76.66	主要由于可抵扣亏损及预收房款产生的可抵扣暂时性差异增加所致
应付票据	30,119.75	9,291.64	224.16	主要由于商业承兑汇票余额增加所致
应付账款	2,526,598.32	2,317,390.43	9.03	
预收款项	4,470,976.50	3,198,597.38	39.78	主要由于预收房款增加所致
应付职工薪酬	15,471.54	22,175.36	-30.23	主要由于2016年末余额中包括未支付的奖金所致
应交税费	666,621.36	532,891.23	25.10	
应付利息	58,396.43	16,065.00	263.50	主要由于应付债券利息增加所致
其他应付款	818,070.66	1,743,338.81	-53.07	主要由于关联方往来减少所致
一年内到期的非流动负债	44,907.44	197,269.27	-77.24	主要由于偿还贷款所致
其他流动负债	885,400.00	918,400.08	-3.59	
长期借款	416,924.09	418,622.00	-0.41	
应付债券	1,397,362.57	1,396,543.08	0.06	
长期应付款	2,964.38	5,169.98	-42.66	主要由于融资租赁按期偿付所致
递延所得税负债	75,052.27	48,822.22	53.73	主要是由于预收房款对应预缴的税费产生的应纳税暂时性差异增加所致

## 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：万元 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	107,269.46	保证金、监控账户等	无
存货	438,566.05	抵押借款	无
固定资产	10,308.39	抵押借款	无
投资性房地产	15,476.00	抵押借款	
合计	571,619.90	—	—

## 七、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

债项类型	代码（如有）	简称（如有）	报告期内付息兑付情况
公司债	125747	15 增碧 03	报告期内无付息兑付情况
公司债	125667	15 增碧 04	报告期内无付息兑付情况
资产支持证券	131242	16 碧桂 1A	公司于 2017 年 6 月 30 日支付利息约 7,140 万元
资产支持证券	zc16011417	16 碧桂次	报告期内无付息兑付情况
资产支持证券	131595	增碧 A1	公司于 2017 年 3 月 20 日兑付本息约 61,487.7 万元
资产支持证券	131596	增碧 A2	公司于 2017 年 3 月 20 日支付利息约 1,636.44 万元
资产支持证券	131597	增碧 B1	公司于 2017 年 3 月 20 日支付利息约 960.54 万元
资产支持证券	131598	增碧次级	报告期内无付息兑付情况
资产支持证券	131991	碧桂园 A	公司于 2017 年 6 月 27 日支付利息约 9,137.61 万元
资产支持证券	131992	碧桂园 B	公司于 2017 年 6 月 27 日支付利息约 566.54 万元
资产支持证券	131993	碧桂园 C	公司于 2017 年 6 月 27 日支付利息约 581.58 万元
资产支持证券	131994	碧桂园次	报告期内无付息兑付情况

## 八、对外担保的增减变动情况

单位：万元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：-33,752.00

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：379,409.00

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
商业银行总授信额度	4,922.42	2,219.73	按时偿还
合计	4,922.42	2,219.73	—

公司资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。在实际业务往来中，各家商业银行一般与碧桂园控股签订整个集团的授信协议，而集团的下属各子公司可在该授信额度内提取贷款。截至2017年6月末，碧桂园控股取得银行综合授信额度为4,922.42亿元，未使用授信额度为2,219.73亿元。

## 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	公司主要从事房地产的开发与经营
主要产品及其用途	房产销售、酒店及物业出租、园林绿化等其他业务
经营模式	房地产开发、销售、经营
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	<p>(一) 行业发展趋势和竞争格局</p> <p>城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自1982年至2016年，中国城市化率由20%迅速跃升至57.35%；而与发达国家80%以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。根据发达国家的城市化经验，城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。平均每年新增城镇人口带来的刚性购房需求将超过4亿平。到2030年，2.5亿新增城市人口将带来77.65亿平的城镇新增住房需求。另一方面，随着城镇化的推进，带来城市人口的快速增长，同时交通、绿化、商业环境、居住配套设施的完善提高了居住的舒适度、方便度与生活质量，进一步激发房地产消费需求，这将对房地产业发展产生积极的推动作用。</p> <p>2017年上半年，中国的商品房市场交易活跃，2017年1-6月我国商品房累计销售面积7.47亿平方米，相较于商品房2016年同期的销售面积增长了16.10%。在销量快速增长的带动下，销售额也大幅增长。2017年上半年全国商品房销售额达5.92万亿元，同比增长21.50%。商品房交易市场的活跃也带动了商品房开发市场回暖，2017年1-6月，全国商品房新开工面积8.57亿平方米，同比增加10.60%。</p> <p>房地产企业也面临着不利因素。在国家调控政策下，大部分城市房产销售价格上涨势头都有所放缓，同时三四线城市普遍出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。</p> <p>(二) 公司发展战略</p> <p>未来公司将继续专注于国内一、二线城市的近郊及经济发展潜力高的三、四线城市发展配套完善的高质素物业项目。以“高速度、高品质、低成本”的核心理念，凭借独特的竞争优势，配合国</p>

	家发展政策，策略性挑选房地产项目位置，以快速开发和卓越的项目执行力，以及贴近市场需求的新颖产品，加快资产周转率。在经营上公司将继续强化销售及回款，严控各项成本及费用支出，努力提升现金总额和利润率，竭力控制负债率。同时以更审慎、务实策略补充优质土地储备、优化项目区位布局，在稳健基础上关注盈利能力的持续提升，实现高质量的协调发展。
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	无

## 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：万元 币种：人民币

项目	报告期	上年同期	变动比率 (%)	原因
营业收入	1,473,031.99	1,241,213.89	18.68	
营业成本	1,066,525.06	870,017.76	22.59	
销售费用	83,990.53	69,049.32	21.64	
管理费用	48,869.13	31,137.82	56.94	主要因为职工薪酬、咨询审计费及折旧摊销增加所致
财务费用	3,124.51	2,819.94	10.80	
经营活动现金流量净额	94,716.46	28,620.52	230.94	主要因为本期销售商品、提供劳务收到的现金增加所致
投资活动现金流量净额	-149,026.99	-443,947.37	-66.43	主要是由于本期收回投资收到的现金增加所致
筹资活动现金流量净额	-114,233.09	242,160.68	-147.17	主要由于去年同期发行债券从而筹资活动现金流入较多

### (二) 经营业务构成情况

单位：万元 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						
房产销售	1,452,787.86	1,052,177.21	98.83	1,228,322.92	859,247.32	99.31
酒店相关	17,255.96	11,132.72	1.17	8,548.59	4,737.98	0.69

主营业务小计	1,470,043.82	1,063,309.93		1,236,871.51	863,985.3	
其他业务						
其他业务	2,988.18	3,215.13	100	4,342.38	6,032.46	100
其他业务小计	2,988.18	3,215.13		4,342.38	6,032.46	
合计	1,473,032	1,066,525.06		1,241,213.89	870,017.76	

公司主要从事房地产的开发与经营。公司 2017 年 1-6 月份实现营业收入 1,473,032.00 万元，较 2016 年 1-6 月份增长 231,818.11 万元，主要系房产销售实现收益。公司主营业务收入包括房产销售、酒店相关业务等，公司 2017 年 1-6 月份实现主营业务收入 1,470,043.82 万元，占营业收入的 99.80%。公司其他业务收入主要包括物业管理、物业投资、装修装饰等，公司本年度实现其他业务收入 2,988.18 万元，占营业收入的 0.20%。

其中，酒店相关业务收入同比增长 101.86%，主要是由于本期新增一家酒店所致。

其他业务收入同比减少 31.19%，主要由于以前用于出租的部分物业本期已不再对外出租，本期出租业务规模有所减少所致。

公司报告期营业成本 1,066,525.06 万元，同比增长 22.59%，主要由于人工成本、能耗以及食品原材料成本增加所致。

其他业务成本同比降低了 46.70%，与其他业务收入的下降趋势一致。

### （三） 其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：144,568.32

报告期非经常性损益总额：-19,283.15

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

本年度公司新增长期股权投资 1,641.14 万元，占 2017 年 6 月末的净资产的 0.01%，全部为公司对联营企业的投资。公司对单个联营企业新增的投资额均未超过 2017 年 6 月末净资产的 20%，未达到重大股权投资的标准。

#### 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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，董事会、监事及各职能部门均能独立运作，具有独立完整的业务和自主经营能力。

## 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：万元 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：

公司作为碧桂园控股在国内的一家子公司，境内存在较多的关联实体，公司与碧桂园控股旗下的其他子公司在日常代收代付款项、资金周转等方面存在较多的往来，导致其他应收款中的关联方余额较大。

报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：3,466,281.41

占合并口径净资产的比例（%）：25.78

是否超过10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人是否存在关联关系	存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
深圳碧桂园供应链管理有限公司	是	同一最终控制方	2,494,910.01	否	资金拆借	一年内收回
句容碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	41,932.10	否	资金拆借	一年内收回
玉林市碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	34,390.54	否	资金拆借	一年内收回
南京市高淳区碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	33,878.31	否	资金拆借	一年内收回
南京金梦都房地产开发有限责任公司	是	同一最终控制方	31,380.82	否	资金拆借	一年内收回
兰州碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	26,573.94	否	资金拆借	一年内收回
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	是	同一最终控制方	25,163.44	否	资金拆借	一年内收回
汕尾市碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	18,051.63	否	资金拆借	一年内收回
惠州市惠宇投资发展有限公司	是	其他关联方	16,582.41	否	资金拆借	一年内收回
茂名市水东湾碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	14,557.42	否	资金拆借	一年内收回
碧桂园地产集团有限公司	是	同一最终控制方	13,726.75	否	资金拆借	一年内收回
来安碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	12,992.98	否	资金拆借	一年内收回
桐城碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	12,048.00	否	资金拆借	一年内收回
贵州仁怀碧桂园物业发展有限公司	是	同一最终控制方	12,027.57	否	资金拆借	一年内收回
衢州三江口碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	12,000.00	否	资金拆借	一年内收回
陆丰碧桂园物业发展有限公司	是	同一最终控制方	11,637.99	否	资金拆借	一年内收回
滁州碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	11,416.74	否	资金拆借	一年内收回

安庆碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	11,242.23	否	资金拆借	一年内收回
韶关市碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	10,471.61	否	资金拆借	一年内收回
清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	10,247.08	否	资金拆借	一年内收回
怀化碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	10,208.17	否	资金拆借	一年内收回
东莞市世博新天地物业投资有限公司	是	同一最终控制方	10,149.81	否	资金拆借	一年内收回
河池市碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	9,919.48	否	资金拆借	一年内收回
阳春市碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	9,524.39	否	资金拆借	一年内收回
韶关市顺宏房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	9,396.87	否	资金拆借	一年内收回
广州市碧豪房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	9,282.71	否	资金拆借	一年内收回
青岛城阳碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	8,929.95	否	资金拆借	一年内收回
六安碧桂园房地产开发有限公司	是	其他关联方	8,582.32	否	资金拆借	一年内收回
河北泽瑞房地产开发有限公司	是	其他关联方	8,363.98	否	资金拆借	一年内收回
佛山市成就双享投资有限公司	是	其他关联方	8,180.00	否	资金拆借	一年内收回
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	是	同一最终控制方	8,032.97	否	资金拆借	一年内收回
江门市新会区碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	7,731.33	否	资金拆借	一年内收回
蕉岭碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	7,567.49	否	资金拆借	一年内收回
广州安华物流有限公司	是	同一最终控制方	7,332.36	否	资金拆借	一年内收回
南充市碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	7,284.53	否	资金拆借	一年内收回
宜昌碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	7,217.70	否	资金拆借	一年内收回
常州金坛金碧房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	7,203.68	否	资金拆借	一年内收回
河源市碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	7,125.09	否	资金拆借	一年内收回
芜湖晋智房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	6,875.81	否	资金拆借	一年内收回
江门市江海区碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	6,817.79	否	资金拆借	一年内收回
柳州市碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	6,658.76	否	资金拆借	一年内收回
惠州市太东地产有限公司	是	其他关联方	6,606.57	否	资金拆借	一年内收回
广州市碧南房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	6,603.18	否	资金拆借	一年内收回



宝应碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	5,892.27	否	资金拆借	一年内收回
贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司	是	同一最终控制方	5,811.76	否	资金拆借	一年内收回
东莞市大朗碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	5,783.19	否	资金拆借	一年内收回
无为碧桂园德源房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	5,610.66	否	资金拆借	一年内收回
东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	5,407.98	否	资金拆借	一年内收回
睢宁碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	5,293.67	否	资金拆借	一年内收回
凯里碧桂园物业发展有限公司	是	同一最终控制方	5,262.35	否	资金拆借	一年内收回
五华碧桂园置业有限公司	是	同一最终控制方	5,203.17	否	资金拆借	一年内收回
广东碧桂园房地产信息咨询有限公司深圳分公司	是	同一最终控制方	5,137.27	否	资金拆借	一年内收回
四川省同汇房地产开发有限公司	是	其他关联方	5,075.29	否	资金拆借	一年内收回
清远碧桂园物业发展有限公司	是	同一最终控制方	4,592.73	否	资金拆借	一年内收回
浏阳碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	4,559.79	否	资金拆借	一年内收回
南通市碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	4,481.28	否	资金拆借	一年内收回
武汉市蔡甸碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	4,434.02	否	资金拆借	一年内收回
惠州大亚湾聚兴实业发展有限公司	是	其他关联方	4,237.81	否	资金拆借	一年内收回
安徽和县碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	4,109.91	否	资金拆借	一年内收回
龙里碧桂园置业有限公司	是	同一最终控制方	4,071.79	否	资金拆借	一年内收回
阳山碧桂园房地产开发有限公司	是	其他关联方	4,048.34	否	资金拆借	一年内收回
句容共盈投资管理中心（有限合伙）	是	其他关联方	4,028.15	否	资金拆借	一年内收回
武汉生态城碧桂园投资有限公司	是	同一最终控制方	4,015.38	否	资金拆借	一年内收回
郑州翰锋置业有限公司	是	同一最终控制方	3,522.13	否	资金拆借	一年内收回
清远市卓越弘建置业投资有限公司	是	同一最终控制方	3,431.84	否	资金拆借	一年内收回
佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	3,362.10	否	资金拆借	一年内收回
长沙市宁乡碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	2,914.19	否	资金拆借	一年内收回
荆门碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	2,884.65	否	资金拆借	一年内收回
重庆市碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	2,865.31	否	资金拆借	一年内收回

共创集团衡阳碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	2,812.24	否	资金拆借	一年内收回
苏州通安碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	2,662.76	否	资金拆借	一年内收回
长沙威尼斯城房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	2,226.89	否	资金拆借	一年内收回
南通市通州区碧桂园房地产开发有限公司	是	同一最终控制方	2,199.80	否	资金拆借	一年内收回
广东腾安机电安装工程有 限公司	是	同一最终控制方	1,799.45	否	资金拆借	一年内收回
广州南沙经济技术开发区碧 桂园物业发展有限公司	是	同一最终控制方	1,645.84	否	资金拆借	一年内收回
张家港碧桂园房地产开发 有限公司	是	同一最终控制方	1,541.66	否	资金拆借	一年内收回
徐州市碧桂园房地产开发 有限公司	是	同一最终控制方	1,527.91	否	资金拆借	一年内收回
泰州市碧桂园房地产开发 有限公司	是	同一最终控制方	1,447.54	否	资金拆借	一年内收回
南陵碧桂园房地产开发有 限公司	是	同一最终控制方	1,407.66	否	资金拆借	一年内收回
江阴新桥碧桂园房地产开 发有限公司	是	同一最终控制方	1,349.04	否	资金拆借	一年内收回
靖江市碧桂园房地产开发 有限公司	是	同一最终控制方	1,164.26	否	资金拆借	一年内收回
盐城市大丰碧桂园房地产 开发有限公司	是	同一最终控制方	1,035.91	否	资金拆借	一年内收回
句容华碧房地产开发有限 公司	是	同一最终控制方	832.00	否	资金拆借	一年内收回
惠州市太东国际物流园有 限公司	是	同一最终控制方	7.38	否	资金拆借	一年内收回
其他余额较小的关联方	是	同一最终控制方 或其他关联方	285,757.54	否	资金拆借	一年内收回
<b>合计</b>	—	—	3,466,281.41	—	—	—
公司相关决策程序、定价 机制	<p>公司关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按照市场价格确定，没有市场价格的，按照实际成本价合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。</p> <p>由于日常生产经营所产生的建筑安装工程、建筑设计、绿化工程、购买装饰材料等与房地产相关配套业务产生的关联交易，均通过公开投标、竞标、公开定价等市场化方式进行，并严格履行双方各自内部的预算、审批流程，采用市场定价方法，并签订书面合同。对于关联资金拆借、关联担保等关联交易，发行人作为非上市公司，主要通过严格履行内部审批流程及内部资金往来业务管理规定进行管理，执行集团统一的管理制度，按照《碧桂园集团货币资金管理制度》、《合资公司资金管理办法》等公司内部控制制度的规定履行决策程序和审批流程。</p>					
债券存续期内是否将继续 发生非经营性往来占款或 资金拆借事项	是					

相关事项应履行的决策程序和持续信息披露安排（如有）	若今后因房地产业务需求，需要新增非经营性往来占款或资金拆借款项，发行人将确保符合监管部门的相关规定和发行人的内部管理制度规定，履行相应的决策和审批程序。本次债券存续期内，发行人将于年度审计报告、债券年度报告、半年度报告中对非经营性往来占款或资金拆借事项进行披露。
---------------------------	---

**（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

报告期内，在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况；募集说明书相关约定或承诺的执行情况良好，不存在违反约定或承诺的情况。

**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

中信-金石-碧桂园凤凰城酒店资产支持专项计划成功发行，公司已于 2017 年 7 月 24 日在上交所发布了相关公告。

2017 年 4 月 24 日，公司董事人员发生变更，公司已于 2017 年 4 月 28 日在上交所发布了相关临时报告。

2017 年 3 月 22 日，公司 2016 年度财务审计机构发生变更，公司已于 2017 年 3 月 24 日在上交所发布了相关临时报告。

**第六节 发行人认为应当披露的其他事项**

无

## 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、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；

三、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《增城市碧桂园物业发展有限公司公司债券 2017 年半年度报告之盖章页》）

  
增城市碧桂园物业发展有限公司  
2017年 8 月 31 日

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：增城市碧桂园物业发展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	923,839.13	1,185,356.62
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	-	203,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	328,966.87	302,003.07
预付款项	264,179.94	224,590.59
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	5,243,348.71	4,548,105.96
买入返售金融资产		
存货	4,838,468.91	4,588,835.48
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	379,986.14	308,114.64
流动资产合计	11,978,789.70	11,360,006.36
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	554,794.10	556,105.20
投资性房地产	270,730.87	274,370.87
固定资产	411,502.24	394,452.10
在建工程	-	41,378.30
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	18,745.84	19,090.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	602.19	875.67
递延所得税资产	211,731.94	119,855.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,468,107.18	1,406,127.81
资产总计	13,446,896.88	12,766,134.17



<b>流动负债：</b>		
短期借款		
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	30,119.75	9,291.64
应付账款	2,526,598.32	2,317,390.43
预收款项	4,470,976.50	3,198,597.38
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	15,471.54	22,175.36
应交税费	666,621.36	532,891.23
应付利息	58,396.43	16,065.00
应付股利		
其他应付款	818,070.66	1,743,338.81
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	44,907.44	197,269.27
其他流动负债	885,400.00	918,400.08
流动负债合计	9,516,562.00	8,955,419.20
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	416,924.09	418,622.00
应付债券	1,397,362.57	1,396,543.08
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	2,964.38	5,169.98
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		0.31
递延所得税负债	75,052.27	48,822.22
其他非流动负债	-	
非流动负债合计	1,892,303.31	1,869,157.59
负债合计	11,408,865.31	10,824,576.79
<b>所有者权益：</b>		
股本	144,820.00	144,820.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	83.48	83.48
减：库存股		
其他综合收益	117,103.33	117,103.33

专项储备		
盈余公积	93,044.53	93,044.53
一般风险准备		
未分配利润	1,533,652.29	1,429,679.12
归属于母公司所有者权益合计	1,888,703.63	1,784,730.46
少数股东权益	149,327.94	156,826.92
所有者权益合计	2,038,031.57	1,941,557.38
负债和所有者权益总计	13,446,896.88	12,766,134.17

### 母公司资产负债表

2017年6月30日

编制单位：增城市碧桂园物业发展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	25,655.43	571,459.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	200,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,942.03	7,262.62
预付款项	4,643.89	4,169.63
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,951,080.86	2,612,115.00
存货	288,111.39	486,230.57
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	7,544.21	14,012.58
流动资产合计	4,279,977.81	3,895,250.25
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	502,105.89	501,729.87
投资性房地产	35,695.00	34,655.00
固定资产	19,159.93	19,726.57
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	2,917.93	3,011.22
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,963.56	8,870.54
其他非流动资产		

非流动资产合计	564,842.31	567,993.20
资产总计	4,844,820.12	4,463,243.45
<b>流动负债：</b>		
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	-	1,978.51
应付账款	30,354.12	92,750.42
预收款项	280,830.79	331,233.00
应付职工薪酬		
应交税费	183,571.36	186,028.59
应付利息	47,555.53	15,260.00
应付股利		
其他应付款	1,058,174.59	546,907.56
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,122.47	1,090.91
其他流动负债	858,400.00	918,400.00
流动负债合计	2,460,008.86	2,093,648.99
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	75,626.59	100,000.00
应付债券	1,397,362.57	1,396,543.08
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,482.19	2,055.73
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	7,271.81	9,844.03
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,481,743.16	1,508,442.84
负债合计	3,941,752.02	3,602,091.83
<b>所有者权益：</b>		
股本	144,820.00	144,820.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	109.35	109.35
减：库存股		
其他综合收益	19,480.67	19,480.67
专项储备		
盈余公积	93,104.15	93,104.15
未分配利润	645,553.93	603,637.45
所有者权益合计	903,068.10	861,151.62
负债和所有者权益总计	4,844,820.12	4,463,243.45

## 合并利润表

2017年1—6月

编制单位：增城市碧桂园物业发展有限公司

单位：万元 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	1,473,031.99	1,241,213.89
其中：营业收入	1,473,031.99	1,241,213.89
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,314,795.76	1,078,665.87
其中：营业成本	1,066,525.06	870,017.76
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	112,286.53	105,641.03
销售费用	83,990.53	69,049.32
管理费用	48,869.13	31,137.82
财务费用	3,124.51	2,819.94
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,983.30	540.80
投资收益（损失以“－”号填列）	3,630.94	-182.73
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	1.00	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	163,851.47	162,906.09
加：营业外收入	1,656.22	19,509.70
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	20,939.37	12,488.52
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	144,568.32	169,927.27
减：所得税费用	37,161.66	43,278.46
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	107,406.66	126,648.81
归属于母公司所有者的净利润	103,973.17	127,575.64
少数股东损益	3,433.49	-926.83
六、其他综合收益的税后净额		10,364.53
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		10,364.53
（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		10,364.53
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		10,364.53
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	107,406.66	137,013.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	103,973.17	137,940.16
归属于少数股东的综合收益总额	3,433.49	-926.82
八、每股收益：		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

### 母公司利润表

2017年1—6月

编制单位：增城市碧桂园物业发展有限公司

单位：万元 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	222,487.88	8,571.50
减：营业成本	164,843.02	5,184.17
税金及附加	-298.13	464.80
销售费用	6,648.81	6,136.05
管理费用	20,645.26	8,426.51
财务费用	3,545.47	2,432.80
资产减值损失		
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	1,040.00	855.90
投资收益(损失以“-”号填列)	21,267.02	-218.39
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)	49,410.47	-13,435.32
加：营业外收入	15.26	17,339.15

其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	488.40	66.55
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	48,937.33	3,837.28
减：所得税费用	7,020.85	1,130.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	41,916.48	2,706.48
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	41,916.48	2,706.48
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

## 合并现金流量表

2017年1—6月

编制单位：增城市碧桂园物业发展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,550,983.41	2,142,725.25
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		
收到其他与经营活动有关的现金	191,961.37	156,431.71
经营活动现金流入小计	2,742,944.78	2,299,156.96
购买商品、接受劳务支付的现金	1,839,687.33	1,793,370.30
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	129,910.99	96,052.59
支付的各项税费	225,933.65	194,372.52
支付其他与经营活动有关的现金	452,696.35	186,741.03
经营活动现金流出小计	2,648,228.32	2,270,536.44
经营活动产生的现金流量净额	94,716.46	28,620.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	202,391.00	-
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	64.40	154.56
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	-	28,043.20
投资活动现金流入小计	202,455.40	28,197.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,217.56	40,931.38
投资支付的现金	-	122,027.88
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	33,619.44	-
支付其他与投资活动有关的现金	315,645.39	309,185.87
投资活动现金流出小计	351,482.39	472,145.13
投资活动产生的现金流量净额	-149,026.99	-443,947.37
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	303.57	35,442.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	35,442.00
取得借款收到的现金	156,030.00	389,000.00
发行债券收到的现金	-	480,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	182,295.65	-
筹资活动现金流入小计	338,629.22	904,442.00
偿还债务支付的现金	399,703.76	511,972.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,158.55	149,446.33
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	-	862.49
筹资活动现金流出小计	452,862.31	662,281.32

筹资活动产生的现金流量净额	-114,233.09	242,160.68
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-168,543.62	-173,166.17
加：期初现金及现金等价物余额	985,113.29	551,247.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	816,569.67	378,081.12

**母公司现金流量表**

2017年1—6月

编制单位：增城市碧桂园物业发展有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	171,646.94	201,146.52
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	435,650.38	1,056,327.64
经营活动现金流入小计	607,297.32	1,257,474.16
购买商品、接受劳务支付的现金	20,934.52	37,674.58
支付给职工以及为职工支付的现金	28,346.77	14,638.24
支付的各项税费	2,710.86	8,262.14
支付其他与经营活动有关的现金	1,159,411.32	1,619,173.14
经营活动现金流出小计	1,211,403.47	1,679,748.10
经营活动产生的现金流量净额	-604,106.15	-422,273.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	201,391.00	-
取得投资收益收到的现金	21,500.00	28,660.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	222,891.00	28,660.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	784.00	186.44
投资支付的现金	2,000.00	57,083.96
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	209,295.94	327,174.93
投资活动现金流出小计	212,079.94	384,445.33
投资活动产生的现金流量净额	10,811.06	-355,785.33
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	-	277,000.00
发行债券收到的现金	-	480,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	182,295.65	176,443.20
筹资活动现金流入小计	182,295.65	933,443.20
偿还债务支付的现金	84,373.41	23,893.20



分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,611.41	93,538.51
支付其他与筹资活动有关的现金	-	619.49
筹资活动现金流出小计	126,984.82	118,051.20
筹资活动产生的现金流量净额	55,310.83	815,392.00
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	-537,984.26	37,332.73
加：期初现金及现金等价物余额	562,491.93	40,661.82
六、期末现金及现金等价物余额	24,507.67	77,994.55

**合并所有者权益变动表**  
2017年1—6月

编制单位：增城市碧桂园物业发展有限公司

单位：万元 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	144,820.00				83.48		117,103.33		93,044.53		1,429,679.12	156,826.92	1,941,557.38
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	144,820.00				83.48		117,103.33		93,044.53		1,429,679.12	156,826.92	1,941,557.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				-						103,973.17	-7,498.98	96,474.19
（一）综合收益总额											103,973.17	3,433.49	107,406.66
（二）所有者投入和减少资本	-				-		-		-			10,932.47	10,932.47
1. 所有者投入资本												1,508.07	1,508.07
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												-12,440.54	-12,440.54
（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	144,820.00			83.48		117,103.33		93,044.53		1,533,652.29	149,327.94	2,038,031.57	

项目	上期												
	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	144,820.00		1,095,000.00		140.06		115,808.95		93,044.53		1,313,342.32	58,461.42	2,820,617.28
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	144,820.00		1,095,000.00		140.06		115,808.95		93,044.53		1,313,342.32	58,461.42	2,820,617.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-		1,095,000.00		-56.58		1,294.38		-		116,336.80	98,365.50	-879,059.90
（一）综合收益总额							1,294.38				207,086.80	54,291.99	262,673.17
（二）所有者投入和减少资本	-		1,095,000.00		-56.58		-		-		-	44,073.51	1,050,983.07
1. 所有者投入资本					-56.58							44,682.37	44,625.79
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,095,000.00										1,095,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-608.86	-608.86
（三）利润分配											-90,750.00		-90,750.00
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											-90,750.00		-90,750.00
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													

四、本期期末余额	144,820.00			83.48		117,103.33		93,044.53		1,429,679.12	156,826.92	1,941,557.38
----------	------------	--	--	-------	--	------------	--	-----------	--	--------------	------------	--------------

**母公司所有者权益变动表**  
2017年1—6月

编制单位：增城市碧桂园物业发展有限公司

单位：万元 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	144,820.00				109.35		19,480.67		93,104.15	603,637.45	861,151.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	144,820.00				109.35		19,480.67		93,104.15	603,637.45	861,151.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										41,916.48	41,916.48
（一）综合收益总额										41,916.48	41,916.48
（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	144,820.00				109.35		19,480.67		93,104.15	645,553.93	903,068.10

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	144,820.00		500,000.00		109.35		19,480.67		93,044.53	696,083.46	1,453,538.01
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	144,820.00		500,000.00		109.35		19,480.67		93,044.53	696,083.46	1,453,538.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-500,000.00					59.62		-92,446.01	-592,386.39
（一）综合收益总额										-1,636.39	-1,636.39
（二）所有者投入和减少资本			-500,000.00								-500,000.00

			0							
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			500,000.00							500,000.00
(三) 利润分配							59.62	-	-90,750.00	
1. 提取盈余公积							59.62	-59.62		
2. 对所有者(或股东)的分配								-	-90,750.00	
3. 其他								90,750.00		
(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	144,820.00				109.35	19,480.67	93,104.15	603,637.45		861,151.62

## 担保人财务报表

适用 不适用

担保人为香港上市公司，财务报表根据国际会计准则编制，已于香港联合交易所网站披露，网址为 <http://www.hkex.com.hk>