

**广西万通房地产有限公司**

**公司债券年度报告**

**(2018 年)**

二〇一九年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证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。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 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2018年12月31日，公司面临的风险因素与2018年半年度报告中“重大风险提示”章节相比没有重大变化。

## 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、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	9
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	16
三、 报告期内资信评级情况	20
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	21
五、 偿债计划	23
六、 专项偿债账户设置情况	23
七、 报告期内持有人会议召开情况	24
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	24
第三节 业务经营和公司治理情况	26
一、 公司业务和经营情况	26
二、 投资状况	31
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	31
四、 公司治理情况	31
五、 非经营性往来占款或资金拆借	32
第四节 财务情况	33
一、 财务报告审计情况	33
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	33
三、 合并报表范围调整	37
四、 主要会计数据和财务指标	37
五、 资产情况	38
六、 负债情况	40
七、 利润及其他损益来源情况	43
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	43
九、 对外担保情况	43
第五节 重大事项	44
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	44
二、 关于破产相关事项	44
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	44
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	44
五、 其他重大事项的信息披露情况	45
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	45
一、 发行人为可交换债券发行人	45
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	45
三、 发行人为绿色公司债券发行人	45

四、发行人为永续期公司债券发行人 .....	45
五、其他特定品种债券事项 .....	45
第七节    发行人认为应当披露的其他事项 .....	45
第八节    备查文件目录 .....	46
财务报表 .....	48
附件一：    发行人财务报表 .....	48
担保人财务报表 .....	61

## 释义

本公司、公司、广西万通	指	广西万通房地产有限公司
新进	指	新进有限公司
大洋	指	新加坡大洋企业（私人）有限公司
乐昇	指	乐昇控股有限公司
汉威	指	汉威控股有限公司
明辉	指	明辉国际有限公司
董事、董事会	指	广西万通房地产有限公司董事或董事会
监事	指	广西万通房地产有限公司监事
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、上证所	指	上海证券交易所
深交所、深证所	指	深圳证券交易所
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
公司章程	指	《广西万通房地产有限公司公司章程》
《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》
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/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	广西万通房地产有限公司
中文简称	广西万通
外文名称（如有）	Guangxi VantoneReal Estate Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	易小迪
注册地址	广西壮族自治区南宁市 民族大道 63 号阳光 100 城市广场 T3 段 18 层 1803 房
办公地址	广西壮族自治区南宁市 民族大道 63 号阳光 100 城市广场 T3 段 18 层 1803 房
办公地址的邮政编码	530022
公司网址	<a href="http://www.ss100.com.cn">http://www.ss100.com.cn</a>
电子信箱	assistant@ss100.com.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	陈胜杰
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	首席财务官
联系地址	广西壮族自治区南宁市民族大道 63 号阳光 100 城市广场 T3 段 18 层 1803 房
电话	0771-5839927
传真	0771-5839901
电子信箱	Shengjie_chen@ss100.com.cn

### 三、信息披露网址及置备地

登载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> <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>
年度报告备置地	发行人、主承销商处

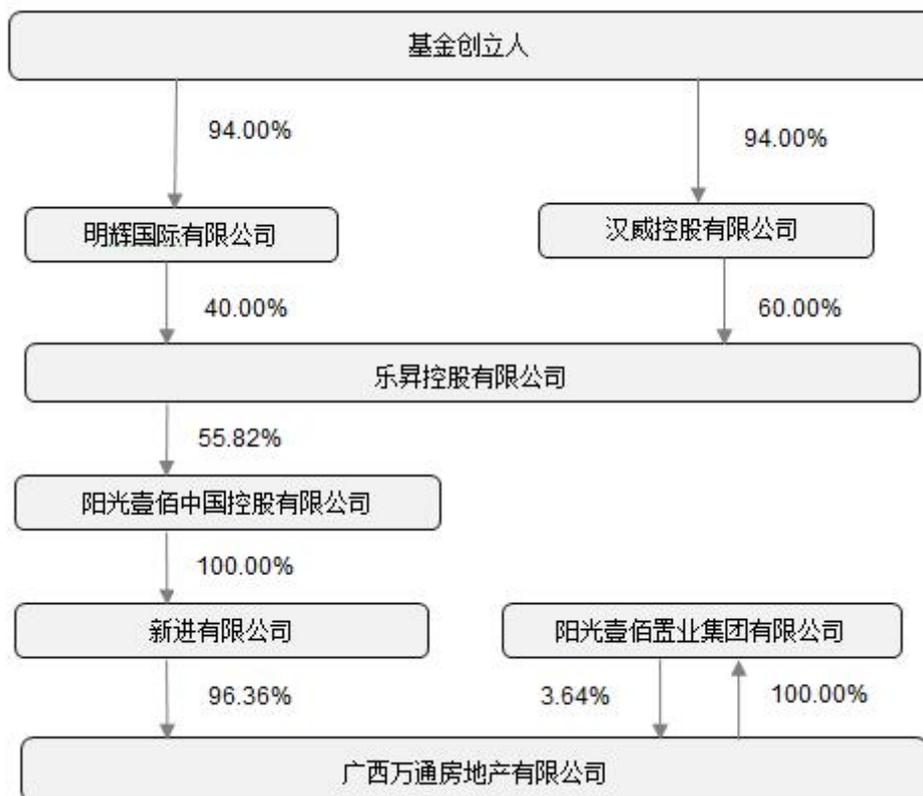
#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：新进有限公司

报告期末实际控制人名称：易小迪先生、范小冲先生、范晓华女士、靳翔飞先生、田丰先生、刘朝晖女士、李明强先生

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



##### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

##### （二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

报告期内，公司总理由林少洲先生变更为易小迪先生，其他未发生变更。

因另有个人职业计划，林少洲先生已辞任公司总经理职位，自2018年5月11日起生效。

公司委任公司董事长易小迪先生为公司总经理。

易小迪先生，男，55岁，本公司董事长、第一创办人，负责本公司的企业战略及日常营运。易先生拥有丰富的中国房地产开发行业经验。易先生于1992年在广西成立广西万通企业发展总公司，该公司于1994年设立广西万通房地产有限公司。易先生于2000年在北京开发阳光100国际公寓而创立“阳光100”品牌。易先生于2003年获新浪网评为北京地产创新领袖人物，于2004年获亚洲人居环境协会及经济观察报评为改变中国十年影响力人物，于2005年获中国房地产及住宅研究会及中华环境保护基金会颁发中国人居环境杰出贡献人物荣誉称号，于2006年获中国人居环境委员会颁发创造城市价值中国地产年度卓越贡献人物奖项，于2007年获《蓝筹地产评论》、新浪网、北师大不动产学院及中国人居环境委员会颁发2006年中国创意地产年会卓越贡献人物奖项，获中国城市商业网点建设管理联合会及国际不动产行业联盟颁发2009中国城市商业价值特殊贡献人物奖项，获蓝筹地产传媒及新浪乐居颁发2009年度蓝筹地产影响力人物奖项，获胡润百富颁发2012年中国最受尊敬企业家称号及获品牌中国产业联盟及全国工商联房地产商会评为2009品牌中国房地产十大年度人物，并于2014年6月获第十四届威尼斯建筑双年展平行展暨中国城市馆首展颁发特别促进奖。易先生于2006年9月至2011年7月获北京师范大学校友会聘为《优秀校友系列报告》课程的讲师，曾担任第二届北京广西企业商会执行副主席及搜狐企业家论坛会员。易先生于1986年7月获得北京师范大学地理学理学学士学位，于1989年10月获得中国人民大学经济学硕士学位。

## 六、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京东长安街1号东方广场东2办公楼8层
签字会计师姓名	何曙、关玉锋

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	118393.SZ、118394.SZ、118602.SZ、118712.SZ
债券简称	15万通01、15万通02、16万通03、16万通04
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路66号4号楼
联系人	王森
联系电话	010-65608411

债券代码	125800.SH、136181.SH、135622.SH
债券简称	15万通债、16万通01、16万通05
名称	首创证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座
联系人	薛晨阳
联系电话	010-56511761

债券代码	118666.SZ
债券简称	16万通02
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道210号二十一世纪大厦3层
联系人	徐丽君
联系电话	021-50801138

（三）资信评级机构

债券代码	118393.SZ、118394.SZ、118602.SZ、118712.SZ
债券简称	15万通01、15万通02、16万通03、16万通04
名称	无评级
办公地址	无评级

债券代码	125800.SH、136181.SH、135622.SH
债券简称	15万通债、16万通01、16万通05
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

债券代码	118666.SZ
债券简称	16万通02
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

（四）报告期内中介机构变更情况

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	118393.SZ
2、债券简称	15万通01
3、债券名称	广西万通房地产有限公司2015年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2015年9月16日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2019年9月16日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	8.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额兑付本期利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	2018年3月16日为公司调整票面利率选择权行权日，公司分别于2018年3月5、6、7日发布了《关于“

	15 万通 01”调整票面利率及投资者回售实施办法第一次提示性公告》、《关于“15 万通 01”调整票面利率及投资者回售实施办法第二次提示性公告》和《关于“15 万通 01”调整票面利率及投资者回售实施办法第三次提示性公告》，公司选择调整本期债券票面利率，即本期债券存续期后 1.5 年票面利率调整为 8.80%。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者有权选择在 2018 年 3 月 6-8 日进行回售登记，将持有本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或者继续持有本期债券。 回售登记期结束后，公司于 2018 年 3 月 15 日发布了《关于“15 万通 01”债券持有人回售结果的公告》，债券持有人选择继续持有本期债券。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	118394.SZ
2、债券简称	15 万通 02
3、债券名称	广西万通房地产有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2015 年 9 月 16 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2020 年 9 月 16 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额兑付本期利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	2018 年 9 月 17 日为公司调整票面利率选择权行权日，公司分别于 2018 年 8 月 3、6、7 日发布了《关于“15 万通 02”票面利率不调整及投资者回售实施办法第一次提示性公告》、《关于“15 万通 02”票面利率不调整及投资者回售实施办法第二次提示性公告》和《关于“15 万通 02”票面利率不调整及投资者回售实施办法第三次提示性公告》，公司选择不调整本期债券票面利率，即本期债券存续期后 2 年票面利率为 7.95%并固定不变。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者有权选择在 2018 年 8 月 6-10 日进行回售登记，将持有本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或者继续持有本期债券。 回售登记期结束后，公司于 2018 年 8 月 13 日发布了《关于“15 万通 02”债券持有人回售申报情况的公告》，

	债券持有人选择继续持有本期债券。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	125800.SH
2、债券简称	15万通债
3、债券名称	广西万通房地产有限公司非公开发行2015年公司债券
4、发行日	2015年10月12日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2018年10月12日
8、债券余额	0.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.99
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额兑付本金和本期利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券2017年10月12日回售日，公司选择不调整本期债券票面利率，即本期债券存续期后1年票面利率维持7.99%。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人选择继续持有本期债券。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136181.SH
2、债券简称	16万通01
3、债券名称	广西万通房地产有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）
4、发行日	2016年1月25日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年1月25日
8、债券余额	14.60
9、截至报告期末的利率(%)	6.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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

	。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额兑付本期利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年1月25日为公司调整票面利率选择权行权日，公司分别于2019年1月11、14、15、16日发布了《广西万通房地产有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）票面利率调整公告》、《关于“16万通01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次提示性公告》、《关于“16万通01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第二次提示性公告》和《关于“16万通01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第三次提示性公告》，公司选择调整本期债券票面利率，即本期债券存续期后2年票面利率调整为8.50%。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者有权选择在2019年1月11-17日进行回售登记，将持有本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或者继续持有本期债券。 回售登记期结束后，公司于2019年1月21日发布了《广西万通房地产有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）回售实施结果的公告》，其中，债券持有人登记回售金额678.90万元，公司已按时完成回售债券的兑付，剩余债券持有人选择继续持有本期债券。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	118666.SZ
2、债券简称	16万通02
3、债券名称	广西万通房地产有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016年2月24日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年2月24日
7、到期日	2023年2月24日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	8.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额兑付本期利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	调整票面利率： 发行人有权决定是否在本期债券存续期的第4年末上调本期债券的票面利率。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利

	率不变。 报告期内不涉及。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	回售： 发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述上调。 报告期内不涉及。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	118602.SZ
2、债券简称	16万通03
3、债券名称	广西万通房地产有限公司2016年非公开发行公司债券（第三期）
4、发行日	2016年4月7日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年4月7日
8、债券余额	5.60
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额兑付本期利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年4月7日为公司调整票面利率选择权行权日，公司分别于2019年2月21、22、25日发布了《关于16万通03调整票面利率及投资者回售实施办法第一次提示性公告》、《关于16万通03调整票面利率及投资者回售实施办法第二次提示性公告》和《关于16万通03调整票面利率及投资者回售实施办法第三次提示性公告》，公司选择调整本期债券票面利率，即本期债券存续期后2年票面利率调整为8.50%。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者有权选择在2019年2月22-28日进行回售登记，将持有本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或者继续持有本期债券。 回售登记期结束后，公司于2019年3月1日发布了《关于“16万通03”债券持有人回售申报情况的公告》，债券持有人选择继续持有本期债券。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选	不适用

择权的触发及执行情况	
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
1、债券代码	118712.SZ
2、债券简称	16万通04
3、债券名称	广西万通房地产有限公司2016年非公开发行公司债券（第四期）
4、发行日	2016年7月11日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年7月11日
7、到期日	2021年7月11日
8、债券余额	4.40
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额兑付本期利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	调整票面利率： 发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第3年末回售债券兑付日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 报告期内不涉及。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	回售： 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第3年末回售债券兑付日即为回售支付日，公司将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于公司发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整； 报告期内不涉及。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135622.SH
2、债券简称	16万通05
3、债券名称	广西万通房地产有限公司非公开发行2016年公司债券（第五期）
4、发行日	2016年7月13日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2019年7月13日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率（%）	8.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已按时足额兑付本期利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	2018年7月13日为公司调整票面利率选择权行权日，公司分别于2018年6月25、25、26、27日发布了《关于“16万通05”票面利率调整公告》、《关于“16万通05”投资者回售实施办法的第一次提示性公告》、《关于“16万通05”投资者回售实施办法的第二次提示性公告》和《关于“16万通05”投资者回售实施办法的第三次提示性公告》，公司选择调整本期债券票面利率，即本期债券存续期后1年票面利率调整为8.40%。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者有权选择在2018年6月27-29日进行回售登记，将持有本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或者继续持有本期债券。 回售登记期结束后，公司于2018年7月2日发布了《关于“16万通05”回售实施结果的公告》，债券持有人选择继续持有本期债券。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：118393.SZ

债券简称	15万通01
募集资金专项账户运作情况	公司在中国银行广西壮族自治区分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、中国银行广西壮族自治区分行签订《账户及资金三方监管协议》，监督募集资金的使用情况。报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作

募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除发行费用后共募集资金9.90亿元，用于发行人及下属公司补充营运资金。募集资金已经按照募集说明书披露的用途使用完毕。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和账户及资金三方监管协议履行。 报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：118394.SZ

债券简称	15万通02
募集资金专项账户运作情况	公司在中国银行广西壮族自治区分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、中国银行广西壮族自治区分行签订《账户及资金三方监管协议》，监督募集资金的使用情况。 报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除发行费用后共募集资金9.90亿元，用于发行人及下属公司补充营运资金。募集资金已经按照募集说明书披露的用途使用完毕。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和账户及资金三方监管协议履行。 报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：125800.SH

债券简称	15万通债
募集资金专项账户运作情况	公司在中国银行广西壮族自治区分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、中国银行广西壮族自治区分行签订《账户及资金监管协议》，监督募集资金的使用情况。 报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除发行费用后共募集资金14.85亿元，用于发行人及下属公司偿还借款、补充营运资金。募集资金已经按照募集说明书披露的用途使用完毕。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和账户及资

	金监管协议履行。 报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136181.SH

债券简称	16万通01
募集资金专项账户运作情况	公司在中国银行广西壮族自治区分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、中国银行广西壮族自治区分行签订《账户及资金监管协议》，监督募集资金的使用情况。 报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	14.60
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除发行费用后共募集资金14.48亿元，用于发行人及下属公司偿还借款、补充营运资金。募集资金已经按照募集说明书披露的用途使用完毕。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和账户及资金监管协议履行。 报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：118666.SZ

债券简称	16万通02
募集资金专项账户运作情况	公司在浙商银行重庆分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、浙商银行重庆分行签订《募集资金三方监管协议》，监督募集资金的使用情况。 报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除发行费用后共募集资金14.88亿元，用于发行人及下属公司偿还借款、补充营运资金。募集资金已经按照募集说明书披露的用途使用完毕。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和募集资金三方监管协议履行。 报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

整改及整改情况（如有）	
-------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：118602.SZ

债券简称	16万通03
募集资金专项账户运作情况	公司在中国银行广西壮族自治区分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、中国银行广西壮族自治区分行签订《账户及资金三方监管协议》，监督募集资金的使用情况。报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	5.60
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除发行费用后共募集资金5.59亿元，用于发行人及下属公司补充营运资金。募集资金已经按照募集说明书披露的用途使用完毕。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和账户及资金三方监管协议履行。报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：118712.SZ

债券简称	16万通04
募集资金专项账户运作情况	公司在中国银行广西壮族自治区分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、受托管理人、中国银行广西壮族自治区分行签订《账户及资金三方监管协议》，监督募集资金的使用情况。报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	4.40
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除发行费用后共募集资金4.38亿元，用于发行人及下属公司补充营运资金。募集资金已经按照募集说明书披露的用途使用完毕。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和账户及资金三方监管协议履行。报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135622.SH

债券简称	16万通05
募集资金专项账户运作情况	公司在中国银行广西壮族自治区分行营业部开立募集资金专户，用于募集资金款项的接收、存储、划转。公司、中国银行广西壮族自治区分行签订《账户及资金监管协议》，监督募集资金的使用情况。 报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券扣除发行费用后共募集资金4.95亿元，用于发行人及下属公司偿还借款、补充营运资金。募集资金已经按照募集说明书披露的用途使用完毕。本期债券的募集资金已按照募集说明书的约定用途使用和账户及资金监管协议履行。 报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	125800.SH、136181.SH、135622.SH、118666.SZ
债券简称	15万通债、16万通01、16万通05、16万通02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018年6月15日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> 深圳证券交易所网站 <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a> 联合信用评级有限公司 <a href="http://www.unitedratings.com.cn">http://www.unitedratings.com.cn</a>
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级标识所代表的含义： 发行人主体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 债项评级标识所代表的含义： 债券信用质量很高，信用风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上一次评级结果相同，对投资者权益无影响。

#### （二）主体评级差异

适用 不适用

#### 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

##### （二）截至报告期末增信机制情况

##### 1. 保证担保

##### 1) 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：125800.SH、136181.SH、135622.SH、118666.SZ

债券简称	15万通债、16万通01、16万通05、16万通02
保证人名称	阳光100中国控股有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东
报告期末累计对外担保余额	72.82
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	75.78
影响保证人资信的重要事项	无。阳光100中国控股有限公司作为香港联合交易所主板的上市公司，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为。
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	无
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产：截至2018年12月31日，阳光100中国控股有限公司通过其全资子公司新进有限公司实际持有发行人100%的股权。除此之外，阳光100中国控股有限公司还通过新进有限公司持有Riverside Investment Ltd 100%的股权，Keyasia Limited 基亚公司100%的股权和Sunshine 100 Resort Development Company Limited 51%的股权。该部分资产的权利限制及后续权利限制安排：阳光100中国控股有限公司持有上述股权不存在权利限制及后续权利限制安排。

截至2018年12月31日，阳光100中国控股有限公司就其物业买家的按揭贷款提供金额为人民币72.67亿元的担保，阳光100中国控股有限公司对其关联方贷款提供金额为人民币0.15亿元的担保。除此之外，阳光100中国控股有限公司无其他对外担保。

阳光100中国控股有限公司的房地产开发子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。当商品房承购人所购住房的房产证办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止（一般是在向商品房承购人交付房屋届满之日后两年止），担保宣告解除。此类担保持续时间短，且被担保方非常分散，因商品房承购人出现拖欠款项导致阳光100中国控股有限公司承担担保责任的风险很小，因此对阳光100中国控股有限公司的偿债能力不存在重大不利影响。

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

债券代码：118666.SZ

债券简称	16万通02
担保物的名称	广西万通房地产有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）（16万通02）由发行人以其子公司合法拥有的房产（分别位于烟台与柳州）向全体持有人提供全额抵押担保。
报告期末担保物账面价值	2,168,084
担保物评估价值	2,571,798
评估时点	2018年12月31日
报告期末担保物已担保的债务总余额	1,500,000
担保物的抵/质押顺序	16万通02的持有人拥有优先受偿权。
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	报告期内，北京中企华资产评估有限责任公司以2018年12月31日为评估时点对抵押资产进行评估，评估值为2,571,798千元。
担保物的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
抵/质押在报告期内的执行情况	无

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：118393.SZ、118394.SZ、125800.SH、136181.SH、118666.SZ、118602.SZ、118712.SZ、135622.SH

债券简称	15万通01、15万通02、15万通债、16万通01、16万通02、16万通03、16万通04、16万通05
其他偿债保障措施概述	公司发行的公司债券的偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司较好的盈利能力及较为充裕的现金流，为公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

## 五、偿债计划

### （一）偿债计划变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：118393.SZ、118394.SZ、125800.SH、136181.SH、118666.SZ、118602.SZ、118712.SZ、135622.SH

债券简称	15万通01、15万通02、15万通债、16万通01、16万通02、16万通03、16万通04、16万通05
偿债计划概述	报告期内，公司经营活动现金净流量情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。报告期内，公司偿债计划和其他偿债保障措施与募集说明书的相关承诺一致。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	报告期内公司已按募集说明书等制定的偿债计划履行相关规定。

## 六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：118393.SZ、118394.SZ、118602.SZ、118712.SZ

债券简称	15万通01、15万通02、16万通03、16万通04
账户资金的提取情况	截止2016年9月30日募集资金已使用完毕。报告期内，公司已按照募集说明书约定，在付息日前将当年度应支付的利息归集至专项偿债账户，并通过专项偿债账户按时足额支付了上一计息年度的利息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：125800.SH、135622.SH

债券简称	15万通债、16万通05
账户资金的提取情况	截止2016年9月30日募集资金已使用完毕。报告期内，公司已按照募集说明书约定，在付息日前将当年度应支付的利息归集至专项偿债账户，并通过专项偿债账户按时足额支付了上一计息年度的利息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：136181.SH

债券简称	16 万通 01
账户资金的提取情况	截止 2016 年 9 月 30 日募集资金已使用完毕。报告期内，公司已按照募集说明书约定，在付息日前将当年度应支付的利息归集至专项偿债账户，并通过专项偿债账户按时足额支付了上一计息年度的利息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：118666.SZ

债券简称	16 万通 02
账户资金的提取情况	截止 2016 年 9 月 30 日募集资金已使用完毕。报告期内，公司已按照募集说明书约定，在付息日前将当年度应支付的利息归集至专项偿债账户，并通过专项偿债账户按时足额支付了上一计息年度的利息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

**七、报告期内持有人会议召开情况**

□适用 √不适用

**八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况**

债券代码	118393.SZ、118394.SZ、118602.SZ、118712.SZ
债券简称	15 万通 01、15 万通 02、16 万通 03、16 万通 04
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，披露地址为深圳证券交易所网站。

债券代码	125800.SH、136181.SH、135622.SH
------	-------------------------------

债券简称	15万通债、16万通01、16万通05
债券受托管理人名称	首创证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。</p> <p>7、受托管理人及时在上海证券交易所网站披露了关于广西万通房地产有限公司总经理变动的临时受托管理事务报告；受托管理人及时在上海证券交易所网站披露了2017年度受托管理事务报告及其他临时受托管理事务报告。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，披露地址为上海证券交易所网站

债券代码	118666.SZ
债券简称	16万通02
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序。</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况。</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大</p>

	影响的事项为自己或他人谋取利益。 6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料。 7、受托管理人已于2018年5月17日及时在深圳证券交易所网站披露了关于广西万通房地产有限公司总经理变动的临时受托管理事务报告；已于2018年8月10日及8月17日及时在深圳证券交易所网站披露关于发行人涉及两项重大诉讼事项的临时受托管理事务报告；受托管理人及时在深圳证券交易所网站披露了2017年度受托管理事务报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，披露地址为深圳证券交易所网站。

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

##### 公司从事的主要业务

公司主营业务为房地产开发经营（凭资质证经营，开发经营项目为欧景城市广场；增资用途为开发南宁市欧景城市广场三期房地产项目），酒店经营管理及票务咨询。

##### 主要产品及其用途

公司主营房地产开发业务，主要由其下属的阳光壹佰置业公司有限公司、济南阳光壹佰房地产开发有限公司、重庆阳光壹佰房地产开发有限公司、阳光壹佰（湖南）置业发展有限责任公司、无锡苏源置业有限公司、阳光一百置业（辽宁）有限公司、温州中心大厦建设发展有限公司、温州世和生态城开发有限公司等子公司开展。

##### 经营模式

1994年，公司在南宁市首次开发多用途商务综合体项目万通空中花园，2000年易小迪先生创立“阳光100”品牌并开始以该品牌经营房地产开发业务，成为中国首批在发展迅速的二三线城市发展大规模多用途商务综合体（主要着重办公室，附带零售店铺、酒店、公寓及配套设施）的房地产开发商之一，公司旗下产品聚焦街区综合体，其定位是体验式商业、城市中心白领人群的社交场所，并致力成为中国街区综合体的第一品牌。另外，公司亦一直致力发展复合型社区（一般包括混合商住混合物业），经过多年的发展和近几年的转型升级，目前公司的业务遍及中国核心经济圈的各大中心城市，旗下拥有三大产品系列：独创性的街区综合体、以喜马拉雅为代表的服务式公寓及阿尔勒小镇系列。

##### 所属行业的发展阶段、周期性特点以及所处的行业地位

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

靠市场和企业自身调节的方式转变。

二零一八年，在中国整体经济面临一定压力的大环境下，加上政府对房地产行业多种政策持续的调控，市场预期逐渐发生变化，不同城市分化明显，到下半年大部分城市市场出现降温，近两年持续火热的土地市场也在第四季度逐渐回归理性。同时，金融去杠杆与防风险并行，监管愈发严厉，行业资金面承压。此外，政府稳妥推进房地产税立法，密集出台租赁市场支持政策，多元化土地供应，不断推进房地产长效机制的构建。

公司具有多年的房地产开发经验，继续深耕国内主要的二、三线城市公司。开发项目所在的区域中沈阳、济南、无锡、温州、重庆等地区经济发展水平适中，未来仍有较大提升空间，公司未来将直接受益于上述区域经济发展。公司开发的地产项目品质较好，旗下以“阳光100”品牌命名的房地产项目在当地具有较高的知名度。

## （二）经营情况分析

### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：千元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售收入	5,724,549	4,784,736	16.42	81.19	5,372,073	4,357,498	18.89	88.02
投资性房地产的租金收入	151,289	-	100.00	2.15	114,712	-	100.00	1.88
物业管理及酒店经营收入	440,725	426,136	3.31	6.25	398,630	366,135	8.15	6.53
轻资产运营收入	79,499	52,628	33.80	1.13	96,757	22,010	77.25	1.59
其他业务收入	654,644	508,966	22.25	9.28	120,751	34,602	71.34	1.98
合计	7,050,706	5,772,466	18.13	-	6,102,923	4,780,245	21.67	-

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：各业务板块收入成本情况已按照产品类别进行区分。

### 3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

（1）出租投资性房地产的租金收入本期较上年同期增长31.89%，主要系出租物业的面积增加及租金单价上升所致。

（2）物业管理及酒店经营毛利率本期较上年同期下降 59.39%，主要系本期新经营的酒店营业成本较高所致。

（3）其他板块收入本期较上年同期增长 442.14%，主要系公司本期销售投资性房地产收入 626,394 千元所致。

其他板块成本本期较上年同期增长 1370.91%，主要系公司本期销售投资性房地产成本 508,966 千元所致。

其他板块毛利率本期较上年同期下降 68.81%，主要系公司本期其他业务-其他减少所致。

（4）轻资产运营毛利率本期较上年同期下降 56.25%，主要系公司报告期内以轻资产操盘方式参与的老项目已处于尾盘阶段，新项目尚未开始大规模预售，导致操盘项目整体签约金额较去年下降，收取的销售代理费和品牌使用费减少所致。

### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 8,235.90 万元，占年度销售总额 1.17%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额 74,783.70 万元，占年度采购总额 16.83%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。向

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

其他说明

无

### （四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

### （五） 公司未来展望

#### 公司未来发展战略、经营计划

从整体发展规划来看，公司将继续发挥公司全国布局的品牌影响力及主力产品的特色产品优势，坚持创新及走差异化道路，从同质化产品模式中脱颖而出，不断巩固自身的竞争壁垒，逐渐建立公司在特定市场的品牌效益。

产品线方面，坚持转型不转行，稳步从住宅开发商转向街区综合体、服务式公寓、大型复合社区的开发并致力成为提供高附加值的运营服务商。在保持本行专业的原则下，聚焦在未来有市场增长空间的产品上，致力升级产品和商业模式，并持续提升平台资源整合和市场创新能力。强化和升级公司目前拥有的街区综合体、服务式公寓、阿尔勒小镇三大主力产品线。

#### （1）继续发挥街区综合体创新商业模式

在以城市级特色活动运营为街区持续增长人气的同时，公司致力通过文化升级来实现（开发+运营+自持物业）的产品升级，形成自己的主题特色和文化属性。公司的街区综合体分别在柳州、长沙、潍坊、重庆等地持续扩大运营，均有良好的效果。

#### （2）加速喜马拉雅产品线布局

公司进一步明确喜马拉雅产品线的定位，从产品逻辑和商业模式颠覆了传统房地产硬

件销售的思路，关注移动商旅需求，营造独具文化特色的新场景新体验。公司正加速这一产品线布局，并得到多地市场的认可。在住宅产品限购的条件下，有稳定回报的公寓产品越来越成为了投资者喜爱的产品。公司目前正在开发超过一万间客房，预计三年后将拥有三万间客房的规模。随着布局规模的扩大，喜马拉雅也将建立在线连锁运营服务体系，在商务公寓高端市场抢占头牌位置。

### （3）阿尔勒特色小镇深耕社群运营

以阿尔勒特色小镇为代表的大型复合社区，是公司三大主力产品线之一，阿尔勒项目坚持走差异化路线，通过产品创新、多元化的功能配套及深耕社群运营，打造时尚、现代、温暖的复合型居住社区，在市场塑造了良好的品牌形象。目前已在无锡、重庆、温州、南宁等地落地。公司将持续聚焦运营和服务升级，将友邻社旗下的阿尔勒音乐节、阿尔勒生活学院、悦动IT等品牌活动广泛复制和推广，构建温暖欢乐的社区文化，获得市场认可。

营销方面，公司将大力推动销售队伍的优化及推广方式的创新，进一步完善营销激励制度以调动自身销售团队的能动性及市场推广团队的力量，通过销售力的全方位提升实现利润水平和规模效益的持续提高。

融资方面，公司在未来几年内，将采取高效率的项目运营及掌控，与外部资金寻求多元化的战略合作机会，实现高周转和规模效益。同时，公司将进一步努力提升和优化企业组织架构与管理模式，以提升自身综合运营能力和效率，实现差异化竞争和快速发展，及时把握二、三线城市功能升级和消费升级带来的巨大发展机遇。

土地储备方面，公司将持续关注位于长三角、珠三角地区，以及包括首都经济圈在内的核心经济区的辐射区域内，周转快、具有上升空间的优质项目。

## 行业格局和趋势

### （1）地产金融化和资本化催生大地产格局，地产金融属性加速释放

大规模保险资金进入房地产行业，推动资本和实业跨界融合。这种“资本+地产”加速联姻，深度合作为轻资产、多元化转型创造条件。近年，房企通过银行贷款、信托等传统方式融资占比有所下降，股权类、权益类信托融资逐渐增加。地产呈现金融化趋势。

### （2）转变盈利模式，提升经营收益

由于土地价格持续上涨和国家对房地产价格及开发周期的调控措施，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，城市综合体的开发和城市运营理念逐步代替单纯的房屋建造的商业模式。

### （3）房企拓展第二主业意愿加强

受毛利率逐渐下滑等因素的影响，房地产企业跨界转型拓展第二主业的意愿强烈。房地产企业在转型方面已经进行了较多尝试，转型行业有包括金融、医疗、能源、军工、材料、TMT等。

目前，中国经济发展进入结构调整和动力转换的关键时期，趋势性、阶段性、周期性矛盾相互叠加，经济中长期发展趋势不明显。房地产市场的走势短期会受政策影响而出现政策市，但中长期更多地还是依赖自身供求关系等基本面要素；各城市市场因城市经济发展、人口流动和供求关系的差异，出现了明显的分化。

## 2019年经营计划

预计在2019年，一方面国家将继续实行差别化调控政策，加快建立健全长效机制以促进房地产市场平稳健康发展；与此同时房地产行业的竞争将更趋激烈，行业整合加强，市场将进一步分化。另一方面，中国的城镇化进程远未结束，广大城镇居民改善居住环境的需求仍将持续，广大城镇市场大有可为。无论在怎样的市场环境下，我们始终认为，坚持创新及走差异化道路对房企发展尤为重要，也是房企保持自身生命力和竞争力的关键所在。

2019年公司将以以下策略推进业务发展：

（1）持续推进内部经营改革

公司将进一步实施业务转型，加快周转速度并盘活库存，加强融资渠道和外部合作。下一步将加快新项目拓展和供应量，切实加强各资产包的管理。通过权力下放来激活基层的活力。未来将加强建立如资金、品牌、物业、品质等在内的共性化服务平台，将产品竞争力的打造则放到一线，如产品特点、客户需求等，以激活一线创新的能力。集团、区域中心、项目公司将总结经营、创造标杆，资产包则负责快速周转与执行。公司将进一步提高资产效率，同步扩大对外合作。

（2）加强主力产品文化升级和产品附加值

在坚持资产包经营机制的改革方向下，公司将加强三条主力产品线的业务升级、文化升级，做好产品附加值，以期在业内形成独特竞争力。街区综合体、喜马拉雅产品线及阿尔勒特色小镇主力产品未来发展的共性是文化升级，因为行业的未来不能再依靠规模扩张来发展，而是靠产品的文化升级去实现利润增长，这才是我们转型升级的核心所在。公司先已将原来的区域管理部分改为产品线管理，目标在以上几个主力产品线中打造出一批标杆项目，以核心产品形成核心竞争力，带动公司快速向前发展，并建立行业壁垒。且在近期，喜马拉雅高端公寓将是公司亮点，也是增长最快、盈利较好的主力产品。

（3）持续推进产品及模式创新

公司认为，未来房地产行业需要有新的方向和思路才能突围。下一步，公司将重点研究、布局喜马拉雅服务式公寓的商业模式。高收入、高学历、低年龄的商务人群是喜马拉雅服务式公寓最核心的终极客户，我们将聚焦和强化产品的分享概念以形成强势品牌，做好产品与服务为市场带来信心。同时，我们将通过运营创造价值，加强软件和内容开发，而不是一味在硬件部分做加法。在持续关注硬件痛点的同时，我们将用心打造品质，加强产品的文化和艺术品质。

### 公司可能面临的风险

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，公司盈利能力的持续性、稳定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）公司的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。

## 二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

阳光 100 中国控股有限公司（2608.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。公司债发行主体广西万通房地产有限公司为阳光 100 中国控股有限公司的境内子公司。截至 2018 年 12 月末，本公司为阳光 100 中国控股有限公司境内最大的房地产经营主体，本公司的业务、资产规模在阳光 100 中国控股有限公司的占比具有绝对优势，2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额占阳光 100 中国控股有限公司资产总额比例为 90.33%。本公司作为阳光 100 中国控股有限公司最大的境内子公司，与控股股东、实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

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。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了财务中心、行政人力中心、产品中心和运营中心等 4 大管理中心，财务中心下设财务部、资金部、国际金融部、成本管理部（造价）等 4 个职能部门；行政人力中心下设人力资源部、行政法务部等 2 个职能部门；产品中心下设设计部、品质采购部、技术部等 3 个职能部门；运营中心下设经营管理部、品牌部、项目发展部等 3 个职能部门；各管理中心及职能部门，行使相应的经营管理职权，各管理中心及职能部门权责明确、相互协调。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：千元 币种：人民币

## 1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

和经营有关的其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性。

## 2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

## 3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：1,158,705，占合并口径净资产的比例（%）：14.51，是否超过合并口径净资产的10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
温州中信昊园投资有限公司	是	411,910	否	往来款	根据协议约定期限回款
苏州琅壹达企业管理有限公司	是	234,343	否	往来款	根据协议约定期限回款
无锡万怡农林有限公司	是	152,500	否	往来款	根据债权处理进度安排
清远联投置业有限公司	是	32,563	否	往来款	根据结算进度回款
重庆喜马拉雅酒店物业管理有限公司	是	298,115	否	往来款	根据债权处理进度安排
其他	是	29,274	否	往来款	根据债权处理进度安排
合计	—	1,158,705	—	—	—

## 4. 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

公司非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制：

由公司总部业务发起部门或项目公司直接提交相关的合同审核呈报单，交各主管业务部门负责人签批后，经财务部门、税务部门、法务部门审批无异议后，最终由总裁或总经理审批。项目公司发起的有关合同审批，金额超过50万元的需经集团总部相关业务部门第一负责人审批，涉及资金拆借的均需经集团总部相关领导审批。

待公司与对方完成用印签署相关合同，即合同生效后，再由业务发起部门或项目公司直接填写付款申请单，由部门负责人、财务部负责人、资金部负责人及总经理等，经逐层审批后，方可划拨。

定价机制是以市场的公允价格。

持续信息披露安排：

在债券存续期内，可能因公司经营业务外的发展或业务需要，出现新增的前期投入或资金拆借等非经营性支出；公司将加强内部控制，严格管理非经营性应收账款的增加；对新增非经营性往来将严格按照《阳光100集团付款管理办法》等内控制度要求执行，由业务发起部门填写付款申请单，由部门负责人、财务部负责人、总经理/董事长等，经逐层审批后，方可划拨。

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

### 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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

#### (a) 变更的内容及原因

财政部于 2017 年、2018 年及 2019 年颁布了以下企业会计准则修订及解释：

- 《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（“新收入准则”）
- 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）
- 《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》（统称“解释第 9-12 号”）
- 《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及相关解读
- 《关于修订印发 2018 年度合并报表格式的通知》（财会〔2019〕1 号）

公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整。

#### (b) 变更的主要影响

##### (i) 新收入准则

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》（统称“原收入准则”）。

在原收入准则下，公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。公司销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入公司，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

- 公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分

摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

- 公司依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同时，公司依据新收入准则对与收入相关的信息披露要求提供更多披露，例如相关会计政策、有重大影响的判断（可变对价的计量、交易价格分摊至各单项履约义务的方法、估计各单项履约义务的单独售价所用的假设等）、与客户合同相关的信息（本期收入确认、合同余额、履约义务等）、与合同成本有关的资产的信息等。

公司仅对在 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整公司 2018 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

采用变更后会计政策编制的 2018 年度合并利润表及母公司利润表各项目、2018 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

- 会计政策变更对 2018 年度合并利润表及母公司利润表各项目的的影响分析：

项目	采用变更后会计政策增加 / (减少) 当期报表项目金额	
	合并利润表 (千元)	母公司利润表 (千元)
利润总额	198,583	154
净利润	148,933	115
其中：归属于母公司股东的净利润	85,670	115
少数股东损益	63,263	-
持续经营净利润	148,933	115
终止经营净利润	-	-
综合收益总额	148,933	115

- 会计政策变更对 2018 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的的影响分析：

项目	采用变更后会计政策增加 / (减少) 报表项目金额	
	合并资产负债表 (千元)	母公司资产负债表 (千元)
资产：		
存货	-759,600	-
其他流动资产	197,748	138
递延所得税资产	14,055	-
负债：		
预收账款	-9,948,706	-
合同负债	7,847,616	-
应交税费	1,092,608	-
递延所得税负债	126,032	34
股东权益：		

未分配利润	207,915	104
少数股东权益	126,738	-

- 会计政策变更对 2018 年 12 月 31 日合并现金流量表及母公司现金流量表各项目无影响。

#### (ii) 新金融工具准则

新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《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》和《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于公司管理金融资产的商业模式及该资产的未来现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对公司金融负债的会计政策并无重大影响。

2018 年 1 月 1 日，公司没有将任何金融资产或金融负债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或金融负债，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

“预期信用损失”模型适用于下列项目：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；
- 租赁应收款；
- 非以公允价值计量且变动计入当期损益的财务担保合同。

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

公司将根据原金融工具准则计量的 2017 年年末减值准备与根据新金融工具准则确定的 2018 年年初损失准备之间无重大差异，同时公司未对比较财务报表数据进行调整。

#### (iii) 解释第 9 - 12 号

公司按照解释第 9 - 12 号有关权益法下投资净损失的会计处理，固定资产和无形资产的折旧和摊销方法以及关键管理人员服务的关联方认定及披露的规定对相关的会计政策进行了调整。采用解释第 9-12 号未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### (iv) 财务报表列报

公司根据财会 [2018] 15 号及相关解读和财会 [2019] 1 号规定的财务报表格式编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

相关列报调整（除列报顺序调整以外）影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目：

项目	合并资产负债表		
	调整前（千元）	调整金额（千元）	调整后（千元）
应付利息	487,823	-487,823	-
其他应付款	3,592,878	487,823	4,080,701
合计	4,080,701	-	4,080,701

项目	母公司资产负债表		
	调整前（千元）	调整金额（千元）	调整后（千元）
应付利息	331,876	-331,876	-
其他应付款	56,657	331,876	388,533
合计	388,533	-	388,533

(c) 本集团以按照财会 [2018] 15 号及相关解读和财会 [2019] 1 号规定追溯调整（附注 4(b)(iv)）后的比较财务报表为基础，对上述附注 4(b)(i)-(iii) 中不追溯调整比较财务报表数据的会计政策变更对 2018 年 1 月 1 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影 响汇总如下：

项目	合并资产负债表					
	调整前 2018 年 1 月 1 日 账面金额 (千元)	重分类		重新计量		调整后 2018 年 1 月 1 日 账面金额 (千元)
		新收入准则 影响 (千元)	新金融工 具 准则 影响 (千元)	新收入准 则影响 (千元)	新金融工 具 准则影 响 (千元)	
资产：						
存货	26,522,141	-	-	-402,700	-	26,119,441
其他流动 资产	-	-	-	172,459	-	172,459
负债：						
预收款项	7,813,531	-7,813,531	-	-	-	-
合同负债	-	7,214,253	-	-528,789	-	6,685,464
应交税费	999,675	599,278	-	50,500	-	1,649,453
递延所得 税负债	2,379,538	-	-	62,328	-	2,441,866
所有者权 益：						
未分配利 润	3,241,806	-	-	122,244	-	3,364,050
少数股东 权益	3,602,984	-	-	63,476	-	3,666,460

项目	母公司资产负债表			
	调整前	重分类	重新计量	调整后

	2018年1月1日 账面金额 (千元)	新收入准 则影响 (千元)	新金融工 具 准则影 响 (千元)	新收入准 则影响 (千元)	新金融工 具 准则影 响 (千元)	2018年1月1日 账面金额 (千元)
资产:						
存货	134,171	-	-	-162	-	134,009
负债:						
预收款项	1,058	-1,058	-	-	-	-
合同负债		1,058	-	-495	-	563
应交税费	1,536	-	-	40	-	1,576
递延所得 税负债	149,033	-	-	72	-	149,105
股东权 益:						
未分配利 润	390,360	-	-	221	-	390,581

### 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

### 四、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

序号	项目	本期末	上年末	变动比 例（% ）	变动比 例超过 30%的， 说明原 因
1	总资产	5,476,721.80	5,004,241.10	9.44	
2	总负债	4,678,041.60	4,261,151.50	9.78	
3	净资产	798,680.20	743,089.60	7.48	
4	归属母公司股东的净资产	414,818.20	382,791.20	8.37	
5	资产负债率（%）	85.42	85.15	0.32	
6	扣除商誉及无形资产后的资产 负债率（%）	85.42	85.15	0.32	
7	流动比率	1.34	1.48	-9.46	
8	速动比率	0.31	0.41	-24.39	
9	期末现金及现金等价物余额	208,613.70	332,289.50	-37.22	注 1

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的,说明原因
1	营业收入	705,070.60	610,292.30	15.53	
2	营业成本	577,246.60	478,024.50	20.76	
3	利润总额	21,305.90	57,176.80	-62.74	注2
4	净利润	20,661.00	42,061.00	-50.88	注3
5	扣除非经常性损益后净利润	13,556.98	5,235.27	158.95	注4
6	归属母公司股东的净利润	16,133.40	21,338.90	-24.39	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	54,029.60	84,533.80	-36.09	注5
8	经营活动产生的现金流净额	142,393.70	187,609.90	-24.10	
9	投资活动产生的现金流净额	-111,599.60	-213,113.80	-47.63	注6
10	筹资活动产生的现金流净额	-154,469.90	-65,978.30	134.12	注7
11	应收账款周转率	7.85	6.78	15.78	
12	存货周转率	0.20	0.18	11.11	
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.04	-50.00	注8
14	利息保障倍数	0.19	0.38	-50.00	注9
15	现金利息保障倍数	1.72	1.92	-10.42	
16	EBITDA 利息倍数	0.21	0.40	-47.50	注10
17	贷款偿还率 (%)	100	100	-	
18	利息偿付率 (%)	100	100	-	

说明1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号---非经常性损益（2008）》执行。

说明2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

注1：主要是公司偿还债务支付现金规模增加，筹资活动产生的现金净流出增加所致。

注2：主要是其他应收款项计提信用减值损失，致使利润总额减少。

注3：主要是其他应收款项计提信用减值损失，利润总额减少所致。

注4：主要是本期经营性利润增加，致使扣除非经常性损益后净利润增加。

注5：主要是本期利润总额减少所致。

注6：主要是公司偿还债务支付现金规模增加，筹资活动产生的现金净流出增加。

注7：主要是本期收到其他与投资活动有关的现金增加，投资活动现金流入增加。

注8：主要是本期利润总额减少，致使息税折旧摊销前利润减少。

注9：主要是本期利润总额减少，致使息税前利润减少。

注10：主要是本期利润总额减少，致使息税折旧摊销前利润减少。

## 五、资产情况

### （一） 主要资产情况及其变动原因

#### 1.主要资产情况

单位：千元 币种：人民币

资产项目	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（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	2,864,472	4,117,028	-30.42	注1
应收票据及应收账款	923,626	879,893	4.97	-
预付款项	1,446,980	1,470,231	-1.58	-
其他应收款	3,703,076	3,694,642	0.23	-
存货	30,541,840	26,522,141	15.16	-
其他流动资产	197,748	-	-	注2
长期应收款	498,660	322,916	54.42	注3
长期股权投资	905,007	757,016	19.55	-
投资性房地产	11,440,954	10,510,848	8.85	-
固定资产	695,003	716,941	-3.06	-
递延所得税资产	1,316,021	988,420	33.14	注4
其他非流动资产	130,054	62,335	108.64	注5
其他权益工具投资	103,777	-	-	注6

## 2. 主要资产变动的的原因

注1：本期末较期初减少30.42%，主要系公司偿还债务支付现金规模增加，筹资活动产生的现金净流出增加所致。

注2：其他流动资产是本期公司执行新收入准则，资本化的合同增量成本销售佣金。

注3：本期末较期初增加54.42%，主要系公司应收一年以上的关联方往来款增加。

注4：本期末较期初增加33.14%，主要系公司其他应收款项计提信用减值损失所致。

注5：本期末较期初增加108.64%，主要系公司一年以上预售所得款项相关的受限资金增加所致。

注6：其他权益工具投资主要包括非上市公司股权投资。

### （二） 资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
受限制银行存款	908,389	-	按揭贷款保证金、银行借款保证金、建设保证金等	-
存货	7,688,171	-	借款抵押	-
投资性房地产	5,814,777	-	借款抵押	-
固定资产	450,715	-	借款抵押	-
合计	14,862,052	-	-	-

#### 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：千元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
无锡金涛置业发展有限公司	1,389,418	118,565	80.00	100.00	以 80.00% 股权为质押，取得了中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司 5 亿元的借款
重庆嘉道房地产开发有限公司	1,872,151	84,812	40.00	100.00	以 40.00% 股权为质押，取得了中诚信托有限责任公司 6.54 亿元的借款
温州中心大厦建设发展有限公司	3,377,366	1,013,120	51.00	100.00	以 51.00% 股权为质押，取得了中国长城资产管理股份有限公司湖南省分公司 12 亿元的借款
陕西金源纳帕房地产开发有限公司	2,513,984	-	51.00	100.00	以 51.00% 股权为质押，取得了北京国际信托有限公司 8.50 亿元的借款
合计	9,152,919	1,216,497	-	-	-

## 六、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1. 主要负债情况

单位：千元 币种：人民币

负债项目	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(%)	变动比例超过30%的,说明原因
短期借款	3,737,115	1,078,817	246.41	注1
应付票据及应付账款	3,411,254	3,248,229	5.02	-
合同负债	7,847,616	-	-	注2
预收款项	-	7,813,531	-100.00	注3
应付职工薪酬	113,023	91,556	23.45	-
应交税费	2,124,619	999,675	112.53	注4
其他应付款	5,712,630	4,080,701	39.99	注5
一年内到期的非流动负债	6,682,693	7,398,455	-9.67	-
长期借款	8,882,381	8,628,151	2.95	-
应付债券	4,941,037	6,423,667	-23.08	-
长期应付款	552,591	469,195	17.77	-
递延所得税负债	2,775,457	2,379,538	16.64	-

## 2. 主要负债变动的的原因

注1：本期末较期初增加246.41%，主要系公司当期对金融机构借款增加所致。

注2：合同负债是公司执行新收入准则，公司将预收房款重分类至合同负债所致。

注3：本期末较期初减少-100.00%，主要系公司执行新收入准则，公司将预收房款重分类至合同负债所致。

注4：本期末较期初增加112.53%，主要系公司执行新收入准则，公司将预收房款中增值税重分类至应交税费所致。

注5：本期末较期初增加39.99%，主要系公司当期应付关联方往来款增加所致。

## 3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

### （二） 有息借款情况

报告期末借款总额242.43亿元，上年末借款总额235.29亿元，借款总额总比变动3.04%。报告期末借款总额同比变动超过30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到1000万元的

适用 不适用

### （三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过1000万元的

适用 不适用

### （四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

### （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

广西万通房地产有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）（16万通02）由发行

人以其子公司合法拥有的房产（分别位于烟台与柳州）向全体持有人提供全额抵押担保。16万通02的持有人对于担保物拥有优先受偿权。

## （六）后续融资计划及安排

### 1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2019年，公司共有五只债券面临到期兑付或潜在回售安排，总计39.60亿元，分别为：15万通01，债券余额10.00亿元，将于2019年09月16日到期兑付；16万通05，债券余额5.00亿元，将于2019年07月13日到期兑付；16万通01，债券余额14.60亿元，将于2019年01月25日面临潜在回售安排；16万通03，债券余额5.60亿元，将于2019年04月07日面临潜在回售安排；16万通04，债券余额4.40亿元，将于2019年07月11日面临潜在回售安排。

公司分别于2019年1月11、14、15、16日发布了《广西万通房地产有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）票面利率调整公告》、《关于“16万通01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次提示性公告》、《关于“16万通01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第二次提示性公告》和《关于“16万通01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第三次提示性公告》，公司选择调整本期债券票面利率，即本期债券存续期后2年票面利率调整为8.50%。投资者有权选择在2019年1月11-17日进行回售登记，将持有本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或者继续持有本期债券。回售登记期结束后，公司于2019年1月21日发布了《广西万通房地产有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）回售实施结果的公告》，其中，债券持有人登记回售金额678.90万元，公司已按时完成回售债券的兑付，剩余债券持有人选择继续持有本期债券。

公司分别于2019年2月21、22、25日发布了《关于16万通03调整票面利率及投资者回售实施办法第一次提示性公告》、《关于16万通03调整票面利率及投资者回售实施办法第二次提示性公告》和《关于16万通03调整票面利率及投资者回售实施办法第三次提示性公告》，公司选择调整本期债券票面利率，即本期债券存续期后2年票面利率调整为8.50%。投资者有权选择在2019年2月22-28日进行回售登记，将持有本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或者继续持有本期债券。回售登记期结束后，公司于2019年3月1日发布了《关于“16万通03”债券持有人回售申报情况的公告》，债券持有人选择继续持有本期债券。

2019年，公司将根据整体的经营情况、资金需求，综合考虑境内外资本市场形势，灵活确定公司的融资安排。

### 2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业银行	15.00	2.32	12.68
中国光大银行	20.00	7.10	12.90
杭州工商信托股份有限公司	30.00	-	30.00
中国对外经济贸易信托有限公司	20.00	-	20.00
浙商银行股份有限公司	100.00	10.42	89.58
合计	185.00	19.84	165.16

上年末银行授信总额度：95.00 亿元，本报告期末银行授信总额度 185.00 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：90.00 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

### 七、利润及其他损益来源情况

单位：千元 币种：人民币

报告期利润总额：213,059 千元

报告期非经常性损益总额：26,357 千元

报告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

### 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

### 九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：39.84 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：6.40 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：46.24 亿元

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

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
商品房承购人	否	不适用	不适用	不适用	房产抵押追加公司担保	46.09	-	无
万怡物业服务服务有限公司	是	0.55	物业管理	良好	抵押担保	0.15	2021年7月23日	无
合计	—	—	—	—	—	46.24	—	—

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

## 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

单位：万元 币种：人民币

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
南宁农工商集团有限责任公司与公司合同纠纷案	案件尚未开庭审理，公司就被南宁农工商起诉案件提出管辖权异议	6,062	否	无重大影响	2018年8月8日
公司下属公司阳光壹佰置业（成都）有限公司与成都市成华区人民政府、成都市成华区危房改造开发办公室合同纠纷案	公司与成华区政府和解谈判取得进展并递交撤诉申请	59,609	否	无重大影响	2018年8月15日

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

#### （一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

#### （二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

### 四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

## 五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

### （一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	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
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> 深圳证券交易所网站 <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>	2018年5月14日	已通过临时公告对外披露	无重大影响

### （二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

### 二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、其他特定品种债券事项

无

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

保证人阳光100中国控股有限公司（股票代码：02608.HK）2018年度财务报告请参见于香港联合交易所（<http://www.hkexnews.hk>）公布的公告。

## 第八节 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；

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年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

(以下无正文，为广西万通房地产有限公司 2018 年公司债券年报盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：广西万通房地产有限公司

单位：千元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,864,472	4,117,028
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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		
应收票据及应收账款	923,626	879,893
其中：应收票据	7,480	
应收账款	916,146	879,893
预付款项	1,446,980	1,470,231
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,703,076	3,694,642
其中：应收利息	285,785	149,301
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	30,541,840	26,522,141
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	197,748	
流动资产合计	39,677,742	36,683,935
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	498,660	322,916
长期股权投资	905,007	757,016

其他权益工具投资	103,777	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	11,440,954	10,510,848
固定资产	695,003	716,941
在建工程		
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		
递延所得税资产	1,316,021	988,420
其他非流动资产	130,054	62,335
非流动资产合计	15,089,476	13,358,476
资产总计	54,767,218	50,042,411
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,737,115	1,078,817
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
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		
应付票据及应付账款	3,411,254	3,248,229
预收款项		7,813,531
合同负债	7,847,616	
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	113,023	91,556
应交税费	2,124,619	999,675
其他应付款	5,712,630	4,080,701
其中：应付利息	532,786	487,823
应付股利		
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,682,693	7,398,455
其他流动负债		
流动负债合计	29,628,950	24,710,964

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	8,882,381	8,628,151
应付债券	4,941,037	6,423,667
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	552,591	469,195
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,775,457	2,379,538
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,151,466	17,900,551
负债合计	46,780,416	42,611,515
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	192,526	192,526
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股	7,000	7,000
其他综合收益	515,103	388,331
专项储备		
盈余公积	14,256	12,249
一般风险准备		
未分配利润	3,433,297	3,241,806
归属于母公司所有者权益合计	4,148,182	3,827,912
少数股东权益	3,838,620	3,602,984
所有者权益（或股东权益）合计	7,986,802	7,430,896
负债和所有者权益（或股东权益）总计	54,767,218	50,042,411

法定代表人：易小迪 主管会计工作负责人：陈胜杰 会计机构负责人：陈胜杰

### 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：广西万通房地产有限公司

单位：千元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	39,529	38,677
交易性金融资产		
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		
应收票据及应收账款	73	589
其中：应收票据		
应收账款	73	589
预付款项	4,384	1,765
其他应收款	5,571,266	7,030,350
其中：应收利息		
应收股利		
存货	137,536	134,171
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	138	
流动资产合计	5,752,926	7,205,552
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	181	431
长期股权投资	1,169,000	1,169,000
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	683,010	651,204
固定资产	74,810	74,961
在建工程		
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		
递延所得税资产	20,159	19,814
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,947,160	1,915,410
资产总计	7,700,086	9,120,962
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
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		

应付票据及应付账款	38,026	37,197
预收款项		1,058
合同负债	215	
应付职工薪酬	1,858	1,673
应交税费	2,151	1,536
其他应付款	429,330	388,533
其中：应付利息	304,310	331,876
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,505,803	1,505,857
其他流动负债		
流动负债合计	1,977,383	1,935,854
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		9,700
应付债券	4,941,037	6,423,667
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,337	1,965
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	156,929	149,033
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,099,303	6,584,365
负债合计	7,076,686	8,520,219
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	192,526	192,526
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	7,977	5,608
专项储备		
盈余公积	14,256	12,249
未分配利润	408,641	390,360
所有者权益（或股东权益）合计	623,400	600,743
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,700,086	9,120,962

法定代表人：易小迪 主管会计工作负责人：陈胜杰 会计机构负责人：陈胜杰

**合并利润表**  
2018年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	7,050,706	6,102,923
其中：营业收入	7,050,706	6,102,923
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,589,755	5,990,949
其中：营业成本	5,772,466	4,780,245
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	266,882	314,694
销售费用	505,216	520,776
管理费用	442,453	382,661
研发费用		
财务费用	-123,013	16,262
其中：利息费用	273,862	230,808
利息收入	402,736	234,700
资产减值损失	-31,622	-23,689
信用减值损失	757,373	
加：其他收益	1,619	6,231
投资收益（损失以“-”号填列）	-16,334	10,869
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-28,216	10,869
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	547,018	460,903
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-533	-918
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,279	589,059

加：营业外收入	259,167	8,318
减：营业外支出	38,829	25,609
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	213,059	571,768
减：所得税费用	6,449	151,158
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	206,610	420,610
（一）按经营持续性分类	206,610	420,610
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	206,610	420,610
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	206,610	420,610
1.少数股东损益	45,276	207,221
2.归属于母公司股东的净利润	161,334	213,389
六、其他综合收益的税后净额	159,710	95,802
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	126,772	27,236
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	126,772	27,236
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		

9.其他	126,772	27,236
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	32,938	68,566
七、综合收益总额	366,320	516,412
归属于母公司所有者的综合收益总额	288,106	240,625
归属于少数股东的综合收益总额	78,214	275,787
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

定代表人：易小迪 主管会计工作负责人：陈胜杰 会计机构负责人：陈胜杰

**母公司利润表**  
2018年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业收入	14,729	18,631
减：营业成本	2,562	4,465
税金及附加	1,139	1,546
销售费用	568	1,410
管理费用	11,327	8,979
研发费用		
财务费用	816	1,462
其中：利息费用	614,285	533,918
利息收入	613,660	532,509
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益		
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		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	28,290	38,033
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,607	38,801
加：营业外收入	179	59
减：营业外支出	29	154
三、利润总额（亏损总额以“-”号填	26,757	38,706

列)		
减：所得税费用	6,690	9,547
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	20,067	29,159
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	20,067	29,159
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	2,369	5,608
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	2,369	5,608
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	2,369	5,608
六、综合收益总额	22,436	34,767
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：易小迪 主管会计工作负责人：陈胜杰 会计机构负责人：陈胜杰

### 合并现金流量表

2018年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<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	8,550,541	8,305,337
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	449,315	368,324
经营活动现金流入小计	8,999,856	8,673,661
购买商品、接受劳务支付的现金	5,223,975	4,077,676
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	592,298	508,381
支付的各项税费	641,350	677,612
支付其他与经营活动有关的现金	1,118,296	1,533,893
经营活动现金流出小计	7,575,919	6,797,562
经营活动产生的现金流量净额	1,423,937	1,876,099
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		50,000
取得投资收益收到的现金	145,978	130,041
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	180,819	47,616
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	557,720	45,000
投资活动现金流入小计	884,517	272,657
购建固定资产、无形资产和其他	230,151	497,999

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	32,207	166,143
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	124,544	66,669
支付其他与投资活动有关的现金	1,613,611	1,672,984
投资活动现金流出小计	2,000,513	2,403,795
投资活动产生的现金流量净额	-1,115,996	-2,131,138
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	9,403,533	7,960,526
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,393,524	1,582,039
筹资活动现金流入小计	10,797,057	9,542,565
偿还债务支付的现金	9,983,997	7,733,637
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,106,310	2,209,121
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	251,449	259,590
筹资活动现金流出小计	12,341,756	10,202,348
筹资活动产生的现金流量净额	-1,544,699	-659,783
<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>	-1,236,758	-914,822
加：期初现金及现金等价物余额	3,322,895	4,237,717
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,086,137	3,322,895

法定代表人：易小迪 主管会计工作负责人：陈胜杰 会计机构负责人：陈胜杰

#### 母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<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	14,840	20,127
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,905	9,645
经营活动现金流入小计	24,745	29,772

购买商品、接受劳务支付的现金	4,637	5,034
支付给职工以及为职工支付的现金	6,160	5,567
支付的各项税费	524	1,530
支付其他与经营活动有关的现金	16,919	17,016
经营活动现金流出小计	28,240	29,147
经营活动产生的现金流量净额	-3,495	625
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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		38
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	2,304,452	969,533
投资活动现金流入小计	2,304,452	969,571
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	1,426
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	224,837	299,215
投资活动现金流出小计	224,873	300,641
投资活动产生的现金流量净额	2,079,579	668,930
<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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	59,159	
筹资活动现金流入小计	59,159	
偿还债务支付的现金	1,512,000	11,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	622,234	516,625
支付其他与筹资活动有关的现金		152,927
筹资活动现金流出小计	2,134,234	680,552
筹资活动产生的现金流量净额	-2,075,075	-680,552
<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>	1,009	-10,997
加：期初现金及现金等价物余额	15,598	26,595
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	16,607	15,598

法定代表人：易小迪 主管会计工作负责人：陈胜杰 会计机构负责人：陈胜杰

## 担保人财务报表

适用 不适用

担保人财务报告已在香港联合交易所网址披露，敬请查阅。