

广州市天建房地产开发有限公司

公司债券半年度报告

(2019 年)

二〇一九年八月

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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

（一）、宏观经济与国家房地产调控政策的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于公司债券采取固定利率形式且期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在公司债券存续期内，市场利率波动可能使债券投资收益具有一定的不确定性。

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，抑制房地产市场的投机需求，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产行业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在本次债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来较大的影响。

（二）流动性风险

证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司无法保证公司债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，公司债券的投资者可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，并面临不能以某一价格足额出售其希望出售的公司债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

虽然本公司目前经营和财务状况良好，但在公司债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家房地产行业相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的财务状况、经营成果和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付公司债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）公司债券安排所特有的风险

为了充分保障公司债券持有人的利益，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障公司债券按时还本付息。但在公司债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前制定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响公司债券持有人的利益。

（五）资信风险

本公司目前经营情况和资信状况良好，盈利能力较强，能够按时足额偿付债券本息。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议及其他承诺。但在公司债券存续期内，如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素，使公司的财务状况发生重大不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使公司资信状况恶化，影响公司债券还本付息，从而可能使公司债券的投资者受到不利影响。

（六）担保风险

公司债券由合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富集团”，旧称合景泰富地产控股有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。合景泰富集团（股份代码：1813.HK）是具有领导地位的综合性房地产开发企业之一，是香港联交所主板的上市公司，资信状况良好。截至2019年6月30日，合景泰富集团累计对外担保金额约为312.52亿元，占期末归属于母公司所有者权益的92.72%，剔除为物业买方向银行申请按揭贷款而提

供的担保，合景泰富集团累计对外担保金额约为 192.46 亿元，占期末归属于母公司所有者权益的 57.10%。在公司债券的存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为公司债券本息的兑付承担连带责任的能力也将受到不利影响，从而可能使投资者承受一定的担保风险。公司债券的保证担保属于跨境担保。目前我国的外汇管理规定中未对上述类型的跨境担保的登记备案做出相应的规范管理，因此跨境担保存在无法在外汇管理局登记备案的可能性。如跨境担保无法在外汇管理局登记备案，则担保履约时跨境资金无法回流至境内，可能导致保证人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行担保履约，从而对债券持有人的利益造成一定的影响。

（七）信用评级变化的风险

公司债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息的能力与意愿的相对风险进行的客观、独立、公正的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经中诚信证券评估有限公司于 2016 年 3 月 4 日综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，公司债券的信用等级为 AAA。经中诚信证券评估有限公司于 2018 年 6 月 12 日跟踪评定，本公司的主体信用等级为 AA，评级展望稳定，公司债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司债券的信用评级并不代表资信评级机构对公司债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出了任何判断。虽然公司目前资信状况良好，但在公司债券存续期内，公司无法保证主体信用评级和公司债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用评级和/或公司债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（八）债券持有人会议决议的效力与约束力

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券，均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

（九）发行人受限资产及担保

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人所有权或使用权受限的资产账面价值为 117.98 亿元，占当期净资产的 122.21%。本次债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于资产抵押权人或质权人。

按照房地产行业惯例，发行人为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至 2019 年 6 月 30 日，发行人按揭贷款担保余额为 63.53 亿元。如果被担保人在债务到期时发生违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。此外，截至 2019 年 6 月 30 日，发行人对关联方的担保余额为 19.00 亿元。如果被担保人在债务到期时违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

截至本报告披露日，公司面临的主要风险因素与《广州市天建房地产开发有限公司 2018 年公司债券年度报告》中“重大风险提示”一节中所提示的风险因素相比，除保证人合景泰富集团对外担保和发行人对外担保规模略有上升，无新增风险。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	7
第一节 公司及相关中介机构简介	9
一、 公司基本信息	9
二、 信息披露事务负责人	9
三、 信息披露网址及置备地	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	10
六、 中介机构情况	10
第二节 公司债券事项	11
一、 债券基本信息	11
二、 募集资金使用情况	15
三、 报告期内资信评级情况	16
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	17
五、 偿债计划	18
六、 专项偿债账户设置情况	19
七、 报告期内持有人会议召开情况	19
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	19
第三节 业务经营和公司治理情况	20
一、 公司业务和经营情况	20
二、 投资状况	22
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	22
四、 公司治理情况	22
五、 非经营性往来占款或资金拆借	23
第四节 财务情况	23
一、 财务报告审计情况	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	23
三、 合并报表范围调整	23
四、 主要会计数据和财务指标	24
五、 资产情况	26
六、 负债情况	27
七、 利润及其他损益来源情况	28
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	28
九、 对外担保情况	28
第五节 重大事项	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	29
二、 关于破产相关事项	29
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	29
四、 其他重大事项的信息披露情况	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	30
一、 发行人为可交换债券发行人	30
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	30
三、 发行人为绿色公司债券发行人	30
四、 发行人为可续期公司债券发行人	30

五、其他特定品种债券事项	30
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	30
第八节 备查文件目录	32
财务报表	34
附件一： 发行人财务报表	34
担保人财务报表	48

释义

公司、本公司、广州天建	指	广州市天建房地产开发有限公司
间接控股股东、合景泰富集团	指	合景泰富集团控股有限公司
实际控制人	指	孔健岷
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
人民银行	指	中国人民银行
国土部、国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部、住房建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
律师	指	北京市竞天公诚律师事务所
会计师事务所	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信证评、资信评级机构、评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
《公司章程》	指	《广州市天建房地产开发有限公司章程》
《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》
报告期、本报告期	指	2019年6月30日/2019年1-6月
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
房地产开发投资	指	各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物，配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）和土地购置的投资；不包括单纯的土地开发和交易活动
新开工面积	指	报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象，即整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算；不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本次恢复施工的房屋建筑面积；房屋的开工应以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准
竣工面积	指	报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和；竣工面积以房屋单位工程（栋）为核算对象，在整栋房屋符合竣工条件后按其全部建筑面积一次性计算，而不是按各栋施工房屋中已完

		成的部分或层次分割计算
商品房销售面积	指	报告期内出售商品房屋的合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积）；由现房销售建筑面积和期房销售建筑面积两部分组成
商品房销售额	指	报告期内出售商品房屋的合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）；该指标与商品房销售面积同口径，由现房销售额和期房销售额两部分组成

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	广州市天建房地产开发有限公司
中文简称	广州天建
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	孔健涛
注册地址	广东省广州市 珠江新城华夏路 8 号国际金融广场 38 号楼自编 1 号
办公地址	广东省广州市 珠江新城华夏路 8 号合景国际金融广场 36-39 楼
办公地址的邮政编码	516023
公司网址	http://www.kwggroupholdings.com/
电子信箱	ir@kwgproperty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	蔡建成
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	财务副总经理
联系地址	广州市珠江新城华夏路 8 号合景国际金融广场 36-39 楼
电话	+862038117158
传真	+862085500798
电子信箱	caijch@kwggroupholdings.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	http://www.sse.com.cn/
半年度报告备置地	广州市珠江新城华夏路 8 号合景国际金融广场 39 楼董事会办公室

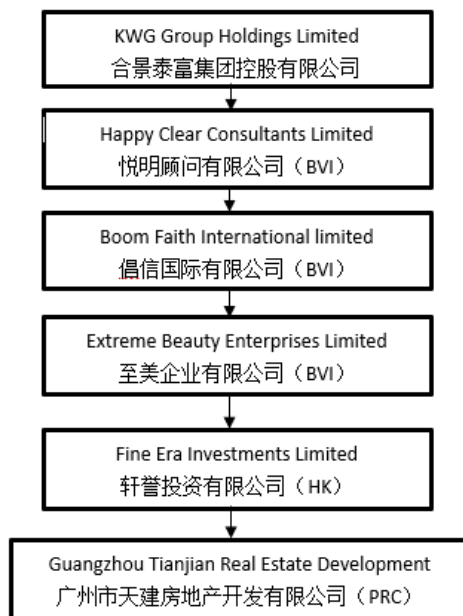
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：合景泰富集团控股有限公司

报告期末实际控制人名称：孔健岷

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

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区车公庄大街9号1号楼1门701-704
签字会计师姓名	刘玉枚，黎利玲

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136345、136346、118646、118647
------	-----------------------------

债券简称	16 天建 01、16 天建 02、16 穗建 02、16 穗建 03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号楼凯恒中心 B 座 2 层
联系人	郭春磊、袁圣文
联系电话	010-85130311、010-65608397

（三）资信评级机构

债券代码	136345、136346、118646、118647
债券简称	16 天建 01、16 天建 02、16 穗建 02、16 穗建 03
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
136345、136346、118646、118647	会计师事务所	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	2019 年 4 月 1 日	为保障审计独立性，定期更换公司审计机构	经公司董事会决策通过、未产生不利影响

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	136345
2、债券简称	16 天建 01
3、债券名称	广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2016 年 3 月 28 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 3 月 28 日
7、到期日	2022 年 3 月 28 日
8、债券余额	6
9、截至报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息

	日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券的兑付日为2022年3月28日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）
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	报告期内正常付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	品种一：发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后3年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。品种二：发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后5年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 2019年3月28日发行人将本期债券票面利率上调至7.00%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者回售选择权：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，投资者有权选择在本期债券品种一第3个计息年度付息日以及品种二第5个计息年度付息日，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。 2019年3月28日，投资者回售6亿元债券
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136346
2、债券简称	16天建02
3、债券名称	广州市天建房地产开发有限公司2016年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2016年3月28日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年3月28日
7、到期日	2026年3月28日
8、债券余额	16.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自

	付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券的兑付日为2026年3月28日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）
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	报告期内正常付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人调整票面利率选择权：品种一：发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后3年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。品种二：发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后5年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	自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之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	118646
2、债券简称	16穗建02
3、债券名称	广州市天建房地产开发有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2016年4月28日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年4月28日
7、到期日	2023年4月28日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.60
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券的兑付日为2023年4月28日（如遇法

	定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)
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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内正常付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人有权决定在存续期的第4年末调整本期债券后3年的票面利率；发行人将于第4个计息年度付息日前的第30个交易日，面向合格投资者发布关于是否调整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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	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，投资者有权选择在本期债券品种一第3个计息年度付息日，品种二第4个计息年度付息日以及品种三第5个计息年度付息日，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。另外，若发行人实际控制权发生变更时，发行人及担保方需在知道或应当知道发行人触发实际控制权变更承诺事项发生之日起3个工作日及时在香港联交所，深圳证券交易所公告的方式进行信息披露，公告实际控制权变更后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期公司债券按面值*100%加债券存续期间应付未付利息全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期公司债券。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	118647
2、债券简称	16穗建03
3、债券名称	广州市天建房地产开发有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)(品种三)
4、发行日	2016年4月28日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年4月28日
7、到期日	2023年4月28日
8、债券余额	55.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.80
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券的兑付日为2023年4月28日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内正常付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第30个交易日，面向合格投资者发布关于是否调整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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	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，投资者有权选择在本期债券品种一第3个计息年度付息日，品种二第4个计息年度付息日以及品种三第5个计息年度付息日，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。另外，若发行人实际控制权发生变更时，发行人及担保方需在知道或应当知道发行人触发实际控制权变更承诺事项发生之日起3个工作日及时在香港联交所，深圳证券交易所公告的方式进行信息披露，公告实际控制权变更后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期公司债券按面值*100%加债券存续期间应付未付利息全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期公司债券。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内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：136345、136346

债券简称	16天建01、16天建02
募集资金专项账户运作情况	公司开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。募集资金严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用
募集资金总额	22.00
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	截至报告期末，公司尚未使用的募集资金共计0.00亿元，其余资金全部用于补充营运资金及偿还借款。公司在严格遵循公司的财务制度及相关法律法规的基础上，将本次债券所募集资金划拨至发行人及其子公司，将资金用于补充营运资金及偿还借款
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成	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：118646、118647

债券简称	16 穗建 02、16 穗建 03
募集资金专项账户运作情况	发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。募集资金严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用
募集资金总额	65.00
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	截至报告期末，公司尚未使用的募集资金共计 0.00 亿元，其余资金全部用于补充营运资金及偿还借款。公司在严格遵循公司的财务制度及相关法律法规的基础上，将本次债券所募集资金划拨至发行人及其子公司，将资金用于补充营运资金及/或偿还债务
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
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	136345、136346
债券简称	16 天建 01、16 天建 02
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 21 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AAA
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	受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	未发生变化，无影响

债券代码	118646、118647
债券简称	16 穗建 02、16 穗建 03
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 21 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AA

评级结论（债项）	AAA
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	受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	未发生变化，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：136345、136346

债券简称	16 天建 01、16 天建 02
保证人名称	合景泰富集团控股有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人实际控制人
报告期末累计对外担保余额	312.52
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	92.72
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
保证担保在报告期内的执行情况	保证人在报告期内正常履行担保责任
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	无

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

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：136345、136346

债券简称	16 天建 01、16 天建 02
其他偿债保障措施概述	报告期内，本公司公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行
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）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	均按照募集说明书披露内容严格执行。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：118646、118647

债券简称	16 穗建 02、16 穗建 03
其他偿债保障措施概述	报告期内，本公司公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行
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）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	均按照募集说明书披露内容严格执行。
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：136345、136346

债券简称	16 天建 01、16 天建 02
偿债计划概述	报告期内，本公司公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：118646、118647

债券简称	16 穗建 02、16 穗建 03
偿债计划概述	报告期内，本公司公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：136345、136346

债券简称	16 天建 01、16 天建 02
账户资金的提取情况	报告期内正常付息兑付，且本期债券每个付息日前 3 个交易日内，专项偿债账户的资金余额不少于本期债券利息金额
专项偿债账户的变更、变化情况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	是

债券代码：118646、118647

债券简称	16 穗建 02、16 穗建 03
账户资金的提取情况	报告期内正常付息兑付，且本期债券每个付息日前 3 个交易日内，专项偿债账户的资金余额不少于本期债券利息金额
专项偿债账户的变更、变化情况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	是

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	136345、136346
债券简称	16 天建 01、16 天建 02
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	中信建投证券股份有限公司作为受托管理人，截至本报告签署之日严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责

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）	不适用
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/ www.sse.com.cn

债券代码	118646、118647
债券简称	16 穗建 02、16 穗建 03
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	中信建投证券股份有限公司作为受托管理人，截至本报告签署之日严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责
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）	不适用
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/ www.sse.com.cn

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	公司主要从事房地产开发与经营管理、经营性物业等业务
主要产品及其用途	公司的产品包含多种类别，如中高端住宅、别墅、服务式公寓、商业、写字楼、酒店等，产品组合逐步平衡。公司的业务也由单一的传统物业开发及销售，扩展至资产投资、物业管理，酒店经营等，经营体系逐步扩充及成熟
经营模式	公司经营模式为房地产项目开发和销售自行开发的商品房（开发+销售）
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	公司所处行业为房地产行业，是广州领先的房地产开发公司，是业内知名的中高端房地产开发企业。目前公司项目主要分布于广州、佛山、杭州、苏州、合肥、北京、天津、武汉、南宁等一二线

	城市，及嘉兴、台州、无锡等一线城市周边的卫星城市，项目地理位置优越，兼具住宅和商业项目，产品结构合理，成本优势较为明显，在行业内具有较强的竞争力，成功运作的住宅项目有广州誉山国际、广州南沙水恋、广州朗云花园、佛山天玺、杭州天誉、杭州天玺、杭州璞丽东方、苏州云溪四季庭、苏州太湖新城项目、嘉兴海盐天峻、台州临海天峻、无锡玺悦雅苑、合肥庐月湾、北京合景中心、天津津南新城、武汉悦湖四季、南宁天峻等多个优质项目，写字楼包括广州环球都会广场，商场包括广州誉山国际悠方，酒店包括广州W酒店
--	---

（二） 经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 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 (%)
房产销售	51.26	37.80	26.26	97.07	9.06	4.22	53.42	84.04
酒店运营	1.38	0.47	65.94	2.61	1.37	0.45	67.15	12.71
其他	0.17	0.01	94.12	0.32	0.35	-	100.00	3.25
合计	52.81	38.28	27.51	-	10.78	4.68	56.59	-

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：公司按业务板块划分经营分部，无按产品服务划分经营分部

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原因。

本期房产销售收入及成本较上年同期大幅增加，主要由于已交付总建筑面积增加所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额-万元，占报告期内销售总额-%；其中前五名客户销售额中关联方销售额-万元，占报告期内销售总额-%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额30%的披露销售金额最大的前5大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额61,125万元，占报告期内采购总额48.69%；其中前五名供应商采

购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
供应商 A	施工工程	21,804
供应商 B	施工工程	17,440
供应商 C	施工工程	11,062
供应商 D	施工工程	5,454
供应商 E	施工工程	5,365

其他说明

与单一外界顾客进行的交易所产生的收入概无达到本集团总收入的 10%或以上。

（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

公司未来发展依然以住宅物业的开发和销售为主，同时保持商业物业和酒店等长期资产的比重，维持稳定的现金流入和良好的利润率。在区域的选择上，公司将继续深耕粤港澳大湾区及长三角区域，补充后续土地资源，亦将根据市场行情适时扩充土地储备。

公司未来经营计划如下：（1）整合公司内部资源，调整优化运营架构，改进各项业务管理制度，努力提高公司的运营能力。（2）时刻关注政策和市场变化，根据项目的去化情况及时补充合适的土地资源，确保后续扩展。（3）增强与客户的双向沟通，及时根据客户的需求，改善产品和服务，把品牌效应做大。

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：

公司具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。不存在被控股股东占用资金、资产等情况。

（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：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

因公司业务经营产生的往来款项归类为经营性往来款，与公司业务经营无关的往来资金拆借归类为非经营性往来款。

（二） 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

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：6.33，占合并口径净资产的比例（%）：6.56，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

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 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、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	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	总资产	4,693,413.53	4,951,273.31	-5.21	
2	总负债	3,728,032.80	4,123,492.12	-9.59	
3	净资产	965,380.72	827,781.19	16.62	
4	归属母公司股东的净资产	953,778.86	779,930.68	22.29	
5	资产负债率 (%)	79.43	83.28	-4.62	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	79.52	83.37	-4.62	
7	流动比率	1.95	1.79	8.94	
8	速动比率	1.03	0.94	9.57	
9	期末现金及现金等价物余额	412,958.45	890,554.71	-53.63	主要由于本期经营活动产生的现金流净额流出增加所致。
-					
-					

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	528,055.36	107,791.51	389.89	主要由于已交付总建筑面积增加及已确认平均销售价格增加所致。
2	营业成本	382,832.14	46,832.73	717.45	主要由于已交付总建筑面积增加所致。
3	利润总额	156,009.12	29,029.75	437.41	主要由于已交付总建筑面积增加, 营业收入增加所致。
4	净利润	120,554.72	21,707.96	455.35	主要由于营业收入增加、投资收益增加所致。
5	扣除非经常性损益后净利润	93,283.81	9,137.23	920.92	主要由于本期净利润增加所致。
6	归属母公司股东的净利润	112,621.96	21,863.22	415.12	主要由于营业收入增加、投资收益增加所致。
7	息税折旧摊销前利润 (173,178.	55,745.4	210.66	主要由于营业收

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
	EBITDA)	98	5		入增加、投资收益增加所致。
8	经营活动产生的现金流净额	- 430,327. 79	234,705. 45	-283.35	主要由于支付其他与经营活动有关的现金增加所致。
9	投资活动产生的现金流净额	28,229.3 2	- 92,369.5 2	130.56	主要由于处置合营公司天津骏坤房地产开发有限公司收到的现金流入所致。
10	筹资活动产生的现金流净额	- 75,497.7 9	129,527. 66	-158.29	主要由于偿还债务支付的现金增加所致。
11	应收账款周转率	11.25	9.45	19.05	
12	存货周转率	0.42	0.06	600.00	主要由于本期末存货减少所致。
13	EBITDA 全部债务比	17.97%	6.97%	157.82	主要由于本期息税折旧摊销前利润增加所致。
14	利息保障倍数	2.61	0.83	214.46	主要由于本期息税折旧摊销前利润增加所致。
15	现金利息保障倍数	-7.35	4.80	-253.13	主要由于本期支付其他与经营活动有关的现金增加所致。
16	EBITDA 利息倍数	2.70	0.91	196.70	主要由于本期息税折旧摊销前利润增加所致。
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	
-					
-					

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

见上

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：亿元 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	57.80	116.02	-50.18	主要由于本期经营活动产生的现金净额流出增加所致。
其他应收款	121.16	81.56	48.55	主要由于本期与合作方的往来款增加所致。
存货	174.54	192.40	-9.28	-
长期股权投资	21.97	18.38	19.53	-
投资性房地产	54.70	49.42	10.68	-
固定资产	17.31	17.94	-3.51	-

2. 主要资产变动的原因

见上

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：亿元 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)
货币资金	16.51	不适用	不适用	商品房预售款、贷款专户款项、按揭及贷款保证金
存货	51.32	不适用	不适用	贷款抵押物
固定资产	12.08	不适用	不适用	贷款抵押物
投资性物业	38.07	不适用	不适用	贷款抵押物
合计	117.98	不适用	-	-

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

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：亿元 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
其他应付款	95.46	121.73	-21.58	-
长期借款	82.02	86.86	-5.57	-
应付债券	86.70	86.65	0.06	-

2. 主要负债变动的的原因

见上

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 191.53 亿元，上年末借款总额 194.04 亿元，借款总额总比变动-1.29%。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**

无

（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：

无

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：所需营运资金依已有项目的建设运营情况和未来项目的新增而定，公司已制定完备的营运资金需求计划，并根据资金需求计划制定了相应的融资计划。

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
------	--------	-------	------

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
银行 A	152.00	18.03	133.97
银行 B	100.00	31.16	68.84
银行 C	69.76	5.92	63.84
银行 D	54.74	45.53	9.21
银行 E	92.00	-	92.00
银行 F	66.66	27.20	39.46
银行 G	65.88	-	65.88
银行 H	50.00	-	50.00
银行 I	37.00	-	37.00
银行 J	28.00	7.00	21.00
银行 K	8.50	8.50	-
银行 L	5.00	5.00	-
银行 M	9.69	9.23	0.46
合计	739.23	-	581.66

上年末银行授信总额度：489.97 亿元，本报告期末银行授信总额度 739.23 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：249.26 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：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：15.60 亿元

报告期非经常性损益总额：3.64 亿元

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：46.63 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：35.90 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：82.53 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
按揭贷款	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	63.53	2020年12月31日	未产生不利影响
上海璟东房地产开发有限公司	其他关联公司	13.50	房地产开发	良好	保证	15.00	2021年3月20日	未产生不利影响
嘉善旭璟置业有限公司	其他关联公司	0.10	房地产开发	良好	保证	4.00	2022年4月18日	未产生不利影响
合计	—	—	—	—	—	82.53	—	—

（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

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、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
中介机构发生变更	www.sse.com.cn	2019年4月9日	-	对公司经营及偿债能力无重大不利影响
发行人当年累计对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	www.sse.com.cn	2019年5月21日	-	对公司经营及偿债能力无重大不利影响
控股股东或实际控制人变更	www.sse.com.cn	2019年5月21日	-	对公司经营及偿债能力无重大不利影响

（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、发行人为可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

一、 公司债券保证人合景泰富集团控股有限公司，本期计入主营业务成本中的资本化融资成本为 9.01 亿元，营业税金及附加为 1.07 亿元；其合营公司及联营公司的营业税金及附加为 0.35 亿元，计入主营业务成本中的资本化融资成本为 3.35 亿元，当期发生的利息支出为 4.80 亿元。

二、 实际控制方变化的说明：

轩誉投资有限公司（以下简称“轩誉投资”）与广州合景控股集团有限公司（原名称：广州合景房地产开发有限公司）（以下简称“广州合景”）签署《广州市天建房地产开发有限公司股权转让合同》，双方一致同意轩誉投

资将对广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“广州天建”）原认缴出资**161,700**万元（占“广州天建”注册资本的**100%**）作价**161,700**万元转让给“广州合景”。后轩誉投资又与广州合景签署《‘广州市天建房地产开发有限公司股权转让合同’之解除协议》，双方一致同意自解除协议签署生效之日解除股权转让合同，自股权转让合同解除之日起，股权转让合同中约定的各方权利义务终止，各方互不承担违约责任。之后广州合景及广州天建双方共同股东倡信国际有限公司（以下简称“倡信国际”）召开董事会，决定广州合景实际控制广州天建，成为广州天建的实际控制方；决定轩誉投资在工商登记上仍然作为广州天建的控股股东，轩誉投资对广州天建做出的任何决定须以广州合景的决定为准，执行广州合景的决议，轩誉投资应予以无条件配合；决定由所涉各方签署《关于广州市天建房地产开发有限公司安排之协议书》。广州合景及广州天建双方涉及股东及共同股东倡信国际签署《关于广州市天建房地产开发有限公司安排之协议书》（以下简称“安排协议”），明确上述的安排，广州合景实际上取得广州天建的经营管理权、收益权、处置权及人事任命权等与实际股东身份相关的所有权利，并对广州天建承担责任，广州天建的控股股东仍是轩誉投资，但实际控制方变更为广州合景，最终实际控制人不发生改变。

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（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）

(以下无正文，为《广州市天建房地产开发有限公司公司债券半年度报告（2019年）》之盖章页)



2019年8月30日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年6月30日

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,780,193,545.32	11,601,658,508.84
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		
应收账款	1,229,665,462.72	647,797,038.72
应收款项融资		
预付款项	205,288,326.84	301,842,748.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,115,529,914.86	8,156,491,726.68
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,454,113,682.72	19,239,833,459.59
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	78,898,680.47	349,362,557.49
流动资产合计	36,863,689,612.93	40,296,986,039.65
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	16,530,000.00	33,355,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,197,455,149.03	1,837,775,713.24
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,469,739,617.06	4,942,190,000.00
固定资产	1,731,160,316.89	1,794,431,715.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	41,649,111.02	42,103,627.26
开发支出		
商誉	11,592,360.35	11,592,360.35
长期待摊费用	6,168,969.80	6,246,712.72
递延所得税资产	596,150,117.95	548,051,882.16
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,070,445,642.10	9,215,747,010.99
资产总计	46,934,135,255.03	49,512,733,050.64
流动负债：		
短期借款	234,676,402.00	1,227,130,000.00
向中央银行借款		
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	1,393,594,488.79	1,246,027,149.40
应付账款		
预收款项	4,844,841,918.65	5,807,429,587.70
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	10,836,952.44	8,189,694.39
应交税费	588,083,685.94	753,329,238.07
其他应付款	9,761,645,937.94	12,541,791,404.46
其中：应付利息	215,632,638.11	369,131,805.54
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,046,435,000.00	825,000,000.00
其他流动负债	6,719,383.92	50,281,711.12
流动负债合计	18,886,833,769.69	22,459,178,785.14

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,201,554,425.00	8,686,489,425.00
应付债券	8,670,175,045.63	8,665,198,530.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	298,392,338.27	318,537,379.36
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,223,372,444.38	1,105,517,039.18
其他非流动负债		
非流动负债合计	18,393,494,253.28	18,775,742,374.03
负债合计	37,280,328,022.96	41,234,921,159.17
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,617,000,000.00	1,617,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	151,470.00	151,470.00
减：库存股		
其他综合收益	984,997,802.47	984,997,802.47
专项储备		
盈余公积	227,533,960.45	209,590,985.36
一般风险准备		
未分配利润	6,708,105,360.51	4,987,566,540.65
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,537,788,593.43	7,799,306,798.48
少数股东权益	116,018,638.64	478,505,092.99
所有者权益（或股东权益）合计	9,653,807,232.07	8,277,811,891.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,934,135,255.04	49,512,733,050.64

法定代表人：孔健涛 主管会计工作负责人：孔健岷 会计机构负责人：孔健楠

母公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位：广州天建房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	723,491,638.72	270,472,722.08
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		
应收账款	211,168,397.56	213,735,393.77
应收款项融资		
预付款项	22,803,618.10	28,575,466.02
其他应收款	19,577,361,676.59	19,959,281,656.04
其中：应收利息		
应收股利		
存货	296,322,856.03	265,580,176.81
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	28,364,681.71	2,051,580.27
流动资产合计	20,859,512,868.71	20,739,696,994.99
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	16,530,000.00	16,530,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,430,844,279.41	3,008,865,155.37
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,417,926,000.00	2,347,190,000.00
固定资产	1,258,533,597.65	1,305,155,520.88
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	135,310.96	170,290.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	207,274,514.23	207,274,514.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,331,243,702.25	6,885,185,481.44
资产总计	28,190,756,570.96	27,624,882,476.43
流动负债：		

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		
应付账款	120,933,406.42	173,139,030.95
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	84,063.91	132,095.20
应交税费	29,397,009.14	11,412,675.94
其他应付款	10,709,429,525.12	10,674,815,584.65
其中：应付利息	132,972,748.32	364,749,999.99
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	10,859,844,004.59	10,859,499,386.74
非流动负债：		
长期借款	3,906,000,000.00	3,936,000,000.00
应付债券	8,670,175,045.63	8,665,198,530.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	457,052,819.07	435,337,763.84
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,033,227,864.70	13,036,536,294.33
负债合计	23,893,071,869.29	23,896,035,681.07
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,617,000,000.00	1,617,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	151,470.00	151,470.00
减：库存股		
其他综合收益	15,785,471.75	15,785,471.75
专项储备		
盈余公积	227,533,960.45	209,590,985.36

未分配利润	2,437,213,799.47	1,886,318,868.25
所有者权益（或股东权益）合计	4,297,684,701.67	3,728,846,795.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,190,756,570.96	27,624,882,476.43

法定代表人：孔健涛 主管会计工作负责人：孔健岷 会计机构负责人：孔健楠

合并利润表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	5,280,553,555.79	1,077,915,108.51
其中：营业收入	5,280,553,555.79	1,077,915,108.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,457,909,709.47	934,027,591.57
其中：营业成本	3,828,321,383.98	468,327,319.41
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	131,080,096.46	6,431,220.44
销售费用	172,894,616.76	68,358,482.67
管理费用	267,195,014.34	182,386,073.96
研发费用		
财务费用	58,418,597.93	208,524,495.09
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	373,835,167.31	-21,199,653.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	373,835,167.31	-21,199,653.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		

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）	368,119,887.61	169,847,341.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,564,598,901.24	292,535,204.64
加：营业外收入	3,119,400.77	1,791,087.12
减：营业外支出	7,627,123.20	4,028,774.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,560,091,178.81	290,297,516.88
减：所得税费用	354,543,971.60	73,217,956.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,205,547,207.21	217,079,560.52
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,205,547,207.21	217,079,560.52
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,126,219,642.29	218,632,174.85
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	79,327,564.92	-1,552,614.33
六、其他综合收益的税后净额		255,488,675.42
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		255,488,675.42
（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		255,488,675.42
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		255,488,675.42
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	1,205,547,207.21	472,568,235.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,126,219,642.29	474,120,850.27
归属于少数股东的综合收益总额	79,327,564.92	-1,552,614.33
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：- 元，上期被合并方实现的净利润为：- 元。

法定代表人：孔健涛 主管会计工作负责人：孔健岷 会计机构负责人：孔健楠

母公司利润表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业收入	12,692,941.79	76,324,161.15
减：营业成本	-10,839,808.11	5,653,253.29
税金及附加	12,450.52	117,547.14
销售费用	197,269.87	288,696.35
管理费用	49,272,126.30	56,941,502.44
研发费用		
财务费用	115,905,365.68	162,312,827.46
其中：利息费用		

利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	262,150,968.62	-6,630,779.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）	86,860,220.93	20,882,390.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	207,156,727.08	-134,738,055.39
加：营业外收入	0.01	2.82
减：营业外支出	2,287,392.28	0.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	204,869,334.81	-134,738,052.69
减：所得税费用	25,439,583.92	-33,684,513.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	179,429,750.89	-101,053,539.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	179,429,750.89	-101,053,539.52
（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		
（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		
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		
六、综合收益总额	179,429,750.89	-101,053,539.52
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：孔健涛 主管会计工作负责人：孔健岷 会计机构负责人：孔健楠

合并现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,736,097,462.74	3,443,617,194.48
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		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		1,806,973,509.09
经营活动现金流入小计	3,736,097,462.74	5,250,590,703.57
购买商品、接受劳务支付的现金	1,798,479,846.22	2,437,233,206.21
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
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	200,830,327.45	97,600,091.26
支付的各项税费	284,657,857.33	368,702,871.64
支付其他与经营活动有关的现金	5,755,407,338.96	
经营活动现金流出小计	8,039,375,369.96	2,903,536,169.11
经营活动产生的现金流量净额	-4,303,277,907.22	2,347,054,534.46
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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	295,580,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	295,580,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,286,761.67	4,946,033.63
投资支付的现金	11,000,000.00	294,642,110.00
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		624,107,036.32
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	13,286,761.67	923,695,179.95
投资活动产生的现金流量净额	282,293,238.33	-923,695,179.95
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	2,344,077,288.14	1,974,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,344,077,288.14	1,974,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,595,054,371.00	27,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	504,000,814.74	651,723,370.97
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		
筹资活动现金流出小计	3,099,055,185.74	678,723,370.97
筹资活动产生的现金流量净额	-754,977,897.60	1,295,276,629.03
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	-4,775,962,566.49	2,718,635,983.54
加：期初现金及现金等价物余额	8,905,547,081.76	2,844,810,340.30
六、期末现金及现金等价物余额	4,129,584,515.27	5,563,446,323.84

法定代表人：孔健涛 主管会计工作负责人：孔健岷 会计机构负责人：孔健楠

母公司现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,125,945.58	6,222,983.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	880,604,263.57	284,606,312.51
经营活动现金流入小计	890,730,209.15	290,829,295.51
购买商品、接受劳务支付的现	66,336,647.72	30,217,533.46

金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,211,898.71	1,317,052.67
支付的各项税费	13,519,550.32	18,040,508.76
支付其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流出小计	81,068,096.75	49,575,094.89
经营活动产生的现金流量净额	809,662,112.40	241,254,200.62
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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	265,580,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计	265,580,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		197,741.00
投资支付的现金		400,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		400,197,741.00
投资活动产生的现金流量净额	265,580,000.00	-400,197,741.00
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		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	30,000,000.00	22,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	592,223,195.76	577,109,588.81
支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计	622,223,195.76	599,109,588.81
筹资活动产生的现金流量净额	-622,223,195.76	-599,109,588.81

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	453,018,916.64	-758,053,129.19
加：期初现金及现金等价物余额	270,472,722.08	773,116,002.90
六、期末现金及现金等价物余额	723,491,638.72	15,062,873.71

法定代表人：孔健涛 主管会计工作负责人：孔健岷 会计机构负责人：孔健楠

担保人财务报表

适用 不适用

担保人合景泰富集团控股有限公司为香港联交所上市公司，股票代码 1813.HK，公司已于 2019 年 8 月 30 日在香港联交所网站公开披露了财务报告，报告内披露了公司 2019 年半年度财务报表，链接地址为：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0830/ltn20190830041.pdf>，敬请投资者查阅

