

正源房地产开发有限公司
公司债券年度报告
(2018 年)

二〇一九年九月

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。

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

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人面临的风险因素与募集说明书中“第三节风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	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.....	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.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	13
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	13
五、 偿债计划.....	15
六、 专项偿债账户设置情况.....	16
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	17
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	18
第三节 业务经营和公司治理情况.....	18
一、 公司业务和经营情况.....	18
二、 投资状况.....	21
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	21
四、 公司治理情况.....	21
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	22
第四节 财务情况.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 主要会计数据和财务指标.....	23
五、 资产情况.....	25
六、 负债情况.....	27
七、 利润及其他损益来源情况.....	30
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	30
九、 对外担保情况.....	30
第五节 重大事项.....	30
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	30
二、 关于破产相关事项.....	30
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.....	30
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	31
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	31

三、发行人为绿色公司债券发行人	31
四、发行人为可续期公司债券发行人	31
五、其他特定品种债券事项	31
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
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.....	58

释义

公司、本公司、发行人、正源地产	指	正源房地产开发有限公司
本次债券	指	根据发行人2015年9月26日召开的董事会决定同意，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过40亿元（含40亿元）的公司债券、经上交所批准向合格投资者非公开发行的不超过20亿元（含20亿元）的公司债券
董事会	指	正源房地产开发有限公司董事会
监事会/监事	指	正源房地产开发有限公司监事会/监事
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
主承销商、债券受托管理人、民生证券	指	民生证券股份有限公司
联合信用、资信评级机构	指	联合信用评级有限公司
《公司章程》	指	《正源房地产开发有限公司公司章程》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
上交所	指	上海证券交易所
正源股份、上市公司	指	正源控股股份有限公司
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

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

二、信息披露事务负责人

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

三、信息披露网址及置备地

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

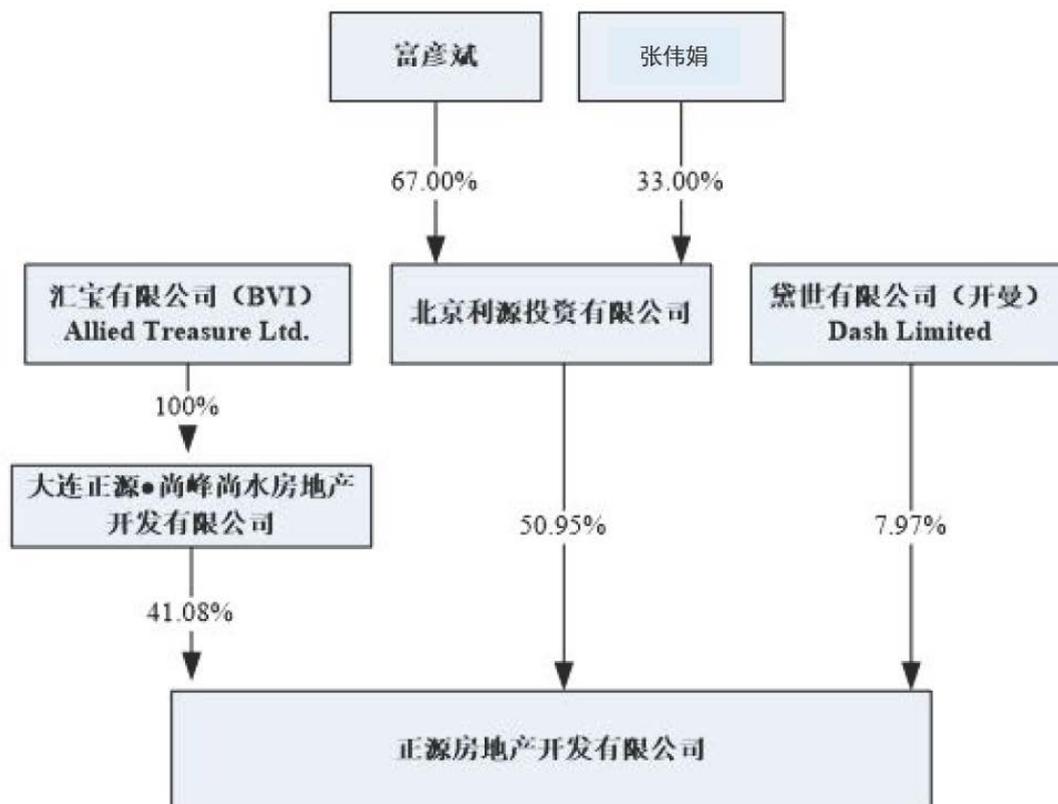
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：北京利源投资有限公司

报告期末实际控制人名称：富彦斌

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

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
----	----------------------

办公地址	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼1号楼 (B2座)301室
签字会计师姓名	孙伟捷、陈刚

(二) 受托管理人/债权代理人

债券代码	136548.SH、136571.SH、135850.SH
债券简称	16正源01、16正源02、16正源03
名称	民生证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道1168号东方金融广场 B座2101室
联系人	万晓乐、马腾
联系电话	021-60453990

(三) 资信评级机构

债券代码	136548.SH、136571.SH、135850.SH
债券简称	16正源01、16正源02、16正源03
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	天津市南开区水上公园北道38号爱丽园公寓 508

(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	136548.SH
2、债券简称	16正源01
3、债券名称	正源房地产开发有限公司2016年公司债券（第一期）
4、发行日	2016年7月15日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年7月15日
7、到期日	2021年7月15日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	7.3

10、还本付息方式	每年付息一次
11、上市或转让的交易场所	上交所
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	已按期兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	本报告期不涉及
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	本报告期不涉及
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	136571.SH
2、债券简称	16 正源 02
3、债券名称	正源房地产开发有限公司 2016 年公司债券（第二期）
4、发行日	2016 年 7 月 28 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 7 月 26 日
7、到期日	2021 年 7 月 26 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率（%）	7
10、还本付息方式	每年付息一次
11、上市或转让的交易场所	上交所
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	已按期兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	本报告期不涉及
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	本报告期不涉及
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	不适用

执行情况	
1、债券代码	135850.SH
2、债券简称	16 正源 03
3、债券名称	正源房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 9 月 19 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018 年 9 月 19 日
7、到期日	2019 年 9 月 19 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	8.8
10、还本付息方式	每年付息一次
11、上市或转让的交易场所	上交所
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	已按期兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	根据《正源房地产开发有限公司 2016 年度非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中所设定的利率调整选择权，发行人于 2018 年 8 月 22 日发布了《正源房地产开发有限公司关于“16 正源 03”票面利率调整的公告》，本期债券在存续期前 2 年票面利率为 7.80%，根据当前的市场环境，发行人决定调整本期债券后续期限的票面利率，即本期债券存续期第 3 年（2018 年 9 月 19 日至 2019 年 9 月 18 日）票面利率为 8.80%。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	根据《正源房地产开发有限公司 2016 年度非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》设定的回售选择权，发行人于 2018 年 8 月 22 日发布了《正源房地产开发有限公司关于“16 正源 03”公司债券回售的公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，总额 20 亿的“16 正源 03”的回售数量为 0 手，回售金额为 0 元。本次回售完毕后，“16 正源 03”总额仍为 20 亿。
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：136548.SH

债券简称	16 正源 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金账户运作规范
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	使用 20 亿元，按约定用途及程序履行和使用，与募集说明书一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136571.SH

债券简称	16 正源 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金账户运作规范
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	使用 20 亿元，按约定用途及程序履行和使用，与募集说明书一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135850.SH

债券简称	16 正源 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金账户运作规范
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	使用 20 亿元，按约定用途及程序履行和使用，与募集说明书一致

募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

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	136548.SH、136571.SH、135850.SH
债券简称	16 正源 01、16 正源 02、16 正源 03
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 16 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 联合信用评级有限公司官网
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	不变
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无影响

2019 年 4 月 30 日，联合信用评级有限公司出具《联合信用评级有限公司关于将正源房地产开发有限公司评级展望调整为负面的公告》，将公司评级展望由“稳定”下调至“负面”。此次评级展望不影响债券投资者适当性管理，对公司偿债能力也不产生重大影响。

（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

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：136548.SH

债券简称	16 正源 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作业和严格履行披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
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

债券代码：136571.SH

债券简称	16 正源 02
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作业和严格履行披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
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

债券代码：135850.SH

债券简称	16 正源 03
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作业和严格履行披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
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：136548.SH

债券简称	16 正源 01
偿债计划概述	本期债券的起息日为 2016 年 7 月 15 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017 年至 2021 年间每年的 7 月 15 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为 2021 年 7 月 15 日，到期支付本金及最后一期利息。

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	是

债券代码：136571.SH

债券简称	16 正源 02
偿债计划概述	本期债券的起息日为 2016 年 7 月 26 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2021 年间每年的 7 月 26 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为 2021 年 7 月 26 日，到期支付本金及最后一期利息。
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	是

债券代码：135850.SH

债券简称	16 正源 03
偿债计划概述	本期债券的起息日为 2016 年 9 月 19 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017 年至 2019 年间每年的 9 月 19 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为 2019 年 9 月 19 日，到期支付本金及最后一期利息
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	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：136548.SH、136571.SH、135850.SH

债券简称	16 正源 01、16 正源 02、16 正源 03
账户资金的提取情况	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 16 正源 01、16 正源 02、16 正源 03 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）	无
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

债券代码	135850.SH
会议届次	16 正源 03 之 2018 年第一次持有人会议
召开时间	2018 年 9 月 29 日
召开地点	正源房地产开发有限公司 12 楼会议室
召开原因	审议《关于正源房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）16 正源 03 进行二次回售的议案》
会议表决情况及会议决议	会议审议了《关于正源房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）16 正源 03 进行二次回售的议案》。 表决结果：同意票 2050000 张，占出席会议有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券总额 20.73%；反对票 7840000 张，占出席会议有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券总额 79.27%；弃权票 0 张，占出席会议有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券总额 0.00%。根据《债券持有人会议规则》第三十八条规定，“债券持有人会议须经出席会议有表决权的债券持有人和/或代理人所持表决权的二分之一以上（不含二分之一）同意方能形成有效决议。”据此，上述议案未获审议通过，决议有效。
会议决议落实情况	已按会议决议执行

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136548.SH、136571.SH、135850.SH
债券简称	16 正源 01、16 正源 02、16 正源 03
债券受托管理人名称	民生证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	报告期间，受托管理人竭力协调我公司与债券持有人沟通，并就公司相关重大事项履行信息披露职责。
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）	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	2019年6月，民生证券股份有限公司发布2018年度受托管理事务报告。披露地址：上海证券交易所网站 http://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

公司自创立以来，秉持“幸福艺术、智慧筑家”的开发理念，经过20余年的发展，目前已经构筑了集地产开发、建筑工程、装饰装修、建材生产、物业管理及景观设计于一体的完整的产业链，成为一家跨区域多市场的专业房地产开发公司。公司通过多年积累的房地产开发经验，成功开发了大连幸福e家、吉祥e家、北京金融世家、北京定慧福里、北京尚峰尚水、南京尚峰尚水、湖南尚峰尚水、重庆缙云山水等多个产品，拥有较好的市场口碑。截至2018年12月31日，公司资产总额3,094,930.81万元，在建和拟建房地产项目合计6个。2018年，公司实现营业收入254,768.11万元、利润总额-35,848.24万元。房地产开发业务、人造板业务是公司主要收入来源，除房地产开发业务、人造板业务外，公司还经营包括工程建设业务、出租房屋、物业服务业务等多种类业务。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 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（%）

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 (%)
商品房业务	35,991.72	20,526.95	42.97	14.13	170,641.84	108,208.38	36.59	54.39
建材和大宗贸易销售业务	183,633.87	172,253.94	6.20	72.08	113,159.01	109,381.59	3.34	36.07
工程业务	2,936.03	2,007.65	31.62	1.15	7,571.82	4,245.52	43.93	2.41
其他业务	32,206.49	12,840.43	60.13	12.64	22,339.35	11,449.17	48.75	7.13
合计	254,768.11	207,628.97	18.50	100.00	313,712.02	233,284.66	25.64	100.00-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
商品房业务	35,991.72	20,526.95	42.97	-78.91	-81.03	6.38
建材和大宗贸易销售业务	183,633.87	172,253.94	6.20	62.28	57.48	2.86
工程业务	2,936.03	2,007.65	31.62	-61.22	-52.71	-12.31
其他业务	32,206.49	12,840.43	60.13	44.17	12.15	11.38
合计	254,768.11	207,628.97	18.50	-18.79	-11.00	-7.14

不适用的理由：无

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) 报告期内，商品房业务较上年同期减少，主要系受房屋销售周期影响，房屋结算面积减少所致。

（2）报告期内，建材和大宗贸易销售业务较上年同期大幅增加，主要系子公司正源控股股份有限公司在2018年完成部分生产线技改，提高产能效率，产量大幅提升，摊薄了固定成本。

（3）报告期内，工程业务较上年同期减少，主要系外部工程施工项目减少所致。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 84,025.51 万元，占年度销售总额 32.98%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

披露销售金额最大的前 5 大客户名称

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
全有家私有限公司	板木产品	37,604.09
温氏食品集团股份有限公司	玉米	29,189.82
正大中国投资有限公司	玉米	6,341.15
明珠家具股份有限公司	板木产品	5,898.87
大连福百盛粮食有限公司	玉米	4,991.58

向前五名供应商采购额 98,610.96 万元，占年度采购总额 30.89%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

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
大连良顺通供应链管理有限公司	玉米	37,135.48
吉林榆树古船米业有限公司	玉米	21,259.47
北京中建联合工程投资有限公司	工程	20,471.46
朝阳鑫达粮油贸易有限公司	玉米	13,593.58
江油市信实物资有限责任公司	甲醇	6,150.97

其他说明

不适用

（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

目前公司房地产业务已完成了在北京、大连、南京、重庆、长沙五大重点区域的业务布局，未来将继续实施区域聚焦的战略布局，秉持“幸福艺术、智慧筑家”的开发理念，致力于为客户提供一流的产品。同时，为全面拓展企业开发规模，公司的战略布局继续扩张，除继续大力发展公司五大重点区域的房地产业务外，公司将继续以具竞争力的成本增加具有高增长潜力地区的土地储备。此外公司继续以“898 创新空间”项目为标杆，对公司现有住宅业务进行有效补充，助力公司快速发展。2016年公司通过收购上市公司国栋建设（600321，现已更名为“正源股份”）切入人造板业务和大宗商品贸易业务。

未来公司将持续推进全面精细化管理、全面成本控制、加强环保升级技术改造、加快生产销售周转率和去库存化等措施，对人造板业务进一步夯实提升。同时，有效利用公司在人造板制造的上下游产业链经验及资源渠道优势，拓展板木产品、化工产品和粮油商品等大宗商品贸易业务。

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：

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

（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：万元 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：否

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

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。

1. 会计政策变更

财政部 2018 年 6 月发布《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），对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”行项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2017 年度的财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

2017.12.31/2017年度	调整后金额	调整前金额	调整前金额
应收票据及应收账款	1,260,702,967.96		1,260,702,967.96
应收票据		6,438,000.00	-6,438,000.00
应收账款		1,254,264,967.96	-1,254,264,967.96
其他应收款	3,876,973,023.36	3,876,973,023.36	
固定资产	1,370,453,133.97	1,370,453,133.97	
应付票据及应付账款	477,324,048.79		477,324,048.79
应付账款		477,324,048.79	-477,324,048.79
其他应付款	1,772,787,787.15	1,542,118,291.88	-230,669,495.27
应付利息		230,669,495.27	-230,669,495.27
管理费用	65,388,736.00	65,388,736.00	

2. 会计估计变更

本报告期内公司无会计估计变更事项。

3. 重大会计差错更正

本报告期内公司无重大会计差错更正。

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	3,094,930.81	2,940,739.91	5.24	-
2	总负债	1,843,024.17	1,640,210.53	12.37	-
3	净资产	1,251,906.64	1,300,529.38	-3.74	-
4	归属母公司股东的净资产	1,031,193.35	1,069,937.81	-3.62	-
5	资产负债率(%)	59.55	55.78	6.77	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	65.07	61.26	6.23	-

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
7	流动比率	2.81	3.65	-22.89	-
8	速动比率	1.50	1.93	-22.44	-
9	期末现金及现金等价物余额	24,807.94	37,029.62	-33.01	投资支付现金及偿付利息增加所致

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	254,768.11	313,712.01	-18.79	-
2	营业成本	207,628.97	233,284.66	-11.00	-
3	利润总额	-15,044.31	64,485.11	-123.33	主要系收入规模减少,财务费用增加及公允价值变动收益下降
4	净利润	-35,484.24	27,758.27	-227.83	主要系收入规模减少,财务费用增加及公允价值变动收益下降
5	扣除非经常性损益后净利润	-53,048.13	15,581.02	-440.47	主要系收入规模减少,财务费用增加及公允价值变动收益下降
6	归属母公司股东的净利润	-37,430.20	25,445.46	-247.10	主要系收入规模减少,财务费用增加及公允价值变动收益下降
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	100,385.12	156,652.71	-35.92	主要系收入规模减少,财务费用增加及公允价值变动收益下降
8	经营活动产生的现金流净额	2,423.89	-159,122.08	-101.52	主要是支付购买商品接受劳务及其他与经营活动有关的现金减少导致
9	投资活动产生的现金流净额	-10,165.78	-26,664.00	-61.87	主要是投资支付的现金减少导致
10	筹资活动产生的现金流净额	-4,479.80	-37,700.69	-88.12	主要是偿还债务支付的现金减少所致
11	应收账款周转率	2.32	2.45	-5.31	-
12	存货周转率	0.26	0.26	0	-
13	EBITDA全部债务比	0.07	0.13	-46.15	主要是收入规模减少及财务费用增加
14	利息保障倍数	0.83	1.84	-54.89	主要是收入规模减少及财务费用增加

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
15	现金利息保障倍数	1.05	-0.94	-211.70	主要是支付购买商品接受劳务及其他与经营活动有关的现金减少导致
16	EBITDA 利息倍数	1.11	2.04	-45.59	主要是收入规模减少及财务费用增加
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0	-

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。

说明 3：本期因执行新准则、正源股份收同一控制下公司光华八九八资本管理有限公司以及子公司大连中申建筑安装工程有限公司调整前期数据等事宜，上年同比数相应有所变化，调整详情见公司披露的 2018 年度审计报告附注相关内容。上述调整不构成重大调整或变化。

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

主要系收入规模减少，财务费用增加及公允价值变动收益下降影响。

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：万元 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	199,306.96	199,757.04	-0.23	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,000.34	3,830.35	-73.88	主要系处置部分于中信证券股份有限公司购买的基金产品所致
应收票据及应收账款	62,216.63	126,125.52	-50.67	主要系安徽福溢 BT 项目等工程款收回所致
预付款项	179,451.32	177,078.05	1.34	-
其他应收款	453,906.27	387,720.18	17.07	-
存货	793,550.46	799,818.52	-0.78	-
其他流动资产	4,533.84	2,000.00	126.69	主要系下属金融公司发放贷款增加所致

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
可供出售金融资产	64,401.02	54,730.00	17.67	-
长期应收款	2,953.99	1,859.70	58.84	主要系本期新增融资租赁借款1亿元，风险金相应增加1100万元所致
长期股权投资	28,194.93	27,950.56	0.87	-
投资性房地产	590,597.28	477,289.70	23.74	-
固定资产	214,694.67	137,049.30	56.66	主要系本期由在建工程转入固定资产9.80亿所致
在建工程	705.72	83,953.08	-99.16	主要系本期由在建工程转入固定资产9.80亿所致
无形资产	20,710.83	21,239.80	-2.49	-
商誉	241,995.60	241,995.60	0.00	-
长期待摊费用	480.31	15,921.60	-96.98	主要系公司债券发行费用全部摊销所致
递延所得税资产	13,455.79	8,606.82	56.34	主要系计提坏账准备增加导致
其他非流动资产	222,774.85	173,814.10	28.17	-
资产总计	3,094,930.81	2,940,739.92	-	-

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 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	174,499.02	-	-	保证金等
存货	38,080.57	-	-	贷款抵押
投资性房地产	186,486.38	-	-	贷款抵押
合计	399,065.97	-	--	-

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：万元 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
正源控股股份有限公司	357,752.50	201,149.50	24.72	91.96%	质押贷款
北京正源仓储有限责任公司	535,340.90	1,185.67	100	100%	质押贷款
南京林庄房地产开发有限公司	244,517.12	-	90	100%	质押贷款
南京凯隆房地产开发有限公司	78,711.18	-	100	100%	质押贷款
大连润丰源投资有限公司	49,876.59	25.71	100	100%	质押贷款
大连海汇房地产开发有限公司	360,098.16	4,133.22	100	100%	质押贷款
北京世纪正源房地产开发有限公司	317,496.43	9,103.47	100	100%	质押贷款
湖南正源尚峰尚水房地产开发有限公司	92,472.23	2,667.46	80	100%	质押贷款
重庆正源溢洋置业有限公司	78,564.51	14,707.34	100	100%	质押贷款
合计	2,114,829.62	232,972.37	-	-	-

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：万元 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	40,774.00	95,809.80	-57.44	主要系偿还了短期借

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
				款
应付票据及应付账款	48,408.41	47,732.40	1.42	-
预收款项	50,265.29	27,065.59	85.72	主要系商品房预收款增加
应付职工薪酬	733.66	815.90	-10.08	-
应交税费	74,573.20	73,717.79	1.16	-
其他应付款	214,327.69	177,296.43	20.89	-
一年内到期的非流动负债	172,723.66	42,291.56	308.41	主要系2019年到期非流动负债增加
长期借款	427,400.00	379,245.00	12.70	-
应付债券	597,129.17	595,608.33	0.26	-
长期应付款	132,393.77	136,162.83	-2.77	-
递延收益	140.26	149.03	-5.88	-
递延所得税负债	84,155.08	64,315.87	30.85	主要系投资性房地产增加导致

2. 主要负债变动的的原因

一年内到期的非流动负债变动较大，主要系2019年到期非流动负债增加。

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64.09亿元，上年末借款总额51.73亿元，借款总额总比变动23.89%。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：

不适用

（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 年公司将根据整体经营、资金需求情况，（1）与债券投资人积极洽商，取得债券投资人的持续支持，就后续偿债安排和保障措施与债券持有人达成共识；（2）继续加强内部管理和成本控制，加快在建和待建项目的开发进度，快速开发、快速销售、及时回笼资金；（3）继续寻求新融资机会及拓宽融资渠道，通过再融资和资产出售等方式应对流动性问题。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
渤海银行	265,000	200,000	65,000
民生银行	59,500	59,500	-
山东信托	135,000	135,000	-
浙商银行	6,000	6,000	-
哈尔滨银行	120,000	120,000	-
华融资产	25,000	25,000	-
华融租赁	30,000	30,000	-
昆仑信托	40,000	40,000	-
合计	680,500	615,500	65,000

上年末银行授信总额度：52.85 亿元，本报告期末银行授信总额度 68.05 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：15.2 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：

不适用

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：-1.50 亿元

报告期非经常性损益总额：1.76 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：7.03 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-3.17 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：3.86 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

（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、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

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

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

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，为正源房地产开发有限公司 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: 正源房地产开发有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,993,069,570.26	1,997,570,391.82
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	10,003,375.85	38,303,481.94
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	622,166,301.37	1,261,255,195.60
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	1,794,513,219.83	1,770,780,490.18
应收保费		
应收分保账款		

应收分保合同准备金		
其他应收款	4,539,062,698.01	3,877,201,809.36
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,935,504,625.75	7,998,185,168.18
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	45,338,366.58	20,000,000.00
流动资产合计	16,939,658,157.65	16,963,296,537.08
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	644,010,213.68	547,300,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	29,539,903.31	18,597,028.34
长期股权投资	281,949,342.69	279,505,640.19
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		

投资性房地产	5,905,972,800.00	4,772,897,000.00
固定资产	2,146,946,746.73	1,370,493,028.37
在建工程	7,057,238.79	839,530,797.08
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	207,108,250.69	212,398,027.48
开发支出		
商誉	2,419,956,015.39	2,419,956,015.39
长期待摊费用	4,803,095.01	159,215,986.75
递延所得税资产	134,557,905.41	86,068,205.10
其他非流动资产	2,227,748,407.41	1,738,140,897.82
非流动资产合计	14,009,649,919.11	12,444,102,626.52
资产总计	30,949,308,076.76	29,407,399,163.60
流动负债：		
短期借款	407,740,000.00	958,098,000.00
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	484,084,061.97	477,324,048.79
预收款项	502,652,862.20	270,655,850.60
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	7,336,574.18	8,158,957.84
应交税费	745,732,004.63	737,177,917.73
其他应付款	2,143,276,866.85	1,772,964,283.57
其中：应付利息		
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	1,727,236,550.34	422,915,565.31
其他流动负债		
流动负债合计	6,018,058,920.17	4,647,294,623.84
非流动负债：		
长期借款	4,274,000,000.00	3,792,450,000.00

应付债券	5,971,291,666.67	5,956,083,333.34
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,323,937,713.95	1,361,628,343.47
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,402,610.31	1,490,273.55
递延所得税负债	841,550,799.58	643,158,703.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,412,182,790.51	11,754,810,653.53
负债合计	18,430,241,710.68	16,402,105,277.37
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,946,856,542.80	7,946,856,542.80
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	981,585,476.58	1,137,683,067.42
减：库存股		
其他综合收益	77,492,039.48	69,886,818.31
专项储备		
盈余公积	283,534,678.32	151,793,429.30

一般风险准备		
未分配利润	1,022,464,726.62	1,393,158,213.91
归属于母公司所有者权益合计	10,311,933,463.80	10,699,378,071.74
少数股东权益	2,207,132,902.28	2,305,915,814.49
所有者权益（或股东权益）合计	12,519,066,366.08	13,005,293,886.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,949,308,076.76	29,407,399,163.60

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	269,798,412.50	283,706,581.52
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	190,325,943.89	229,800,998.32

其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	5,823,340.81	3,171,394.45
其他应收款	7,778,687,098.46	7,271,507,114.70
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,749,087,810.91	4,756,739,194.64
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		
流动资产合计	12,993,722,606.57	12,544,925,283.63
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	500,000,000.00	500,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,199,766,123.41	6,384,528,880.62
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		

投资性房地产	307,293,000.00	359,062,000.00
固定资产	737,183.95	984,013.21
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		157,728,361.11
递延所得税资产	71,408,944.81	32,055,896.89
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,079,205,252.17	7,434,359,151.83
资产总计	19,072,927,858.74	19,979,284,435.46
流动负债：		
短期借款		300,000,000.00
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	71,713,011.32	73,521,224.54
预收款项	4,148,465.24	5,592,168.10

合同负债		
应付职工薪酬	119,696.66	114,688.19
应交税费	-117,070,966.11	-120,014,092.02
其他应付款	3,902,929,512.15	3,651,016,917.74
其中：应付利息		
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	3,861,839,719.26	3,910,230,906.55
非流动负债：		
长期借款	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
应付债券	5,971,291,666.67	5,956,083,333.34
其中：优先股		
永续债		
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	59,433,108.02	69,039,247.41
其他非流动负债		

非流动负债合计	8,530,724,774.69	8,525,122,580.75
负债合计	12,392,564,493.95	12,435,353,487.30
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,946,856,542.80	7,946,856,542.80
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	74,013,350.80	85,929,778.09
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	273,521,270.69	144,893,881.58
未分配利润	-1,614,027,799.50	-633,749,254.31
所有者权益（或股东权益）合 计	6,680,363,364.79	7,543,930,948.16
负债和所有者权益（或股东 权益）总计	19,072,927,858.74	19,979,284,435.46

法定代表人：何延龙

主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

合并利润表

2018年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	2,547,681,057.74	3,137,120,159.11
其中：营业收入	2,547,681,057.74	3,137,120,159.11
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,542,536,155.95	3,499,539,478.08
其中：营业成本	2,076,289,695.76	2,332,846,664.81
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	50,509,256.47	89,606,106.70
销售费用	77,572,506.35	60,326,712.46
管理费用	186,441,122.73	143,154,657.10

研发费用		
财务费用	956,451,938.59	797,176,441.92
其中：利息费用	753,281,329.59	740,297,602.69
利息收入	8,629,816.96	16,010,847.26
资产减值损失	195,271,636.05	76,428,895.09
信用减值损失		
加：其他收益	16,169,789.24	87,663.24
投资收益（损失以“-”号填列）	4,783,186.47	12,043,802.75
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）	837,524,001.26	1,001,277,486.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	65,822.28	1,804,088.42
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-136,312,298.96	652,793,721.95

加：营业外收入	1,645,007.35	2,818,574.80
减：营业外支出	15,775,845.32	10,761,148.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-150,443,136.93	644,851,148.49
减：所得税费用	204,399,227.43	367,268,452.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-354,842,364.36	277,582,695.82
（一）按经营持续性分类	-354,842,364.36	277,582,695.82
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-354,842,364.36	277,582,695.82
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.少数股东损益	19,459,654.13	23,128,050.81
2.归属于母公司股东的净利润	-374,302,018.49	254,454,645.01
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）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		

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	-354,842,364.36	277,582,695.82
归属于母公司所有者的综合收益总 额	-374,302,018.49	254,454,645.01
归属于少数股东的综合收益总额	19,459,654.13	23,128,050.81
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：-895,843.74 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	48,726,365.77	28,632,870.34
减：营业成本	43,756,265.46	91,048,313.65
税金及附加	4,538,231.66	15,998,047.12
销售费用	504,145.43	1,144,538.76
管理费用	43,087,084.17	30,665,561.98

研发费用		
财务费用	812,671,289.68	693,832,900.91
其中：利息费用	612,053,491.52	616,284,398.86
利息收入	5,181,910.32	7,018,102.12
资产减值损失	157,412,191.69	42,140,792.05
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	25,832.89	
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）	3,581,473.16	10,997,683.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）	87,711.23	97,194.93
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,009,547,825.04	-835,102,405.99
加：营业外收入	24,882.57	1,721,257.88
减：营业外支出	9,213,282.35	2,135,540.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,018,736,224.82	-835,516,688.74

列)		
减：所得税费用	-38,457,679.63	-7,785,777.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-980,278,545.19	-827,730,911.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-980,278,545.19	-827,730,911.53
（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	-980,278,545.19	-827,730,911.53
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017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	2,998,832,021.58	2,845,454,801.69
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	25,867,496.02	
收到其他与经营活动有关的现金	2,253,661,454.99	3,031,138,208.11
经营活动现金流入小计	5,278,360,972.59	5,876,593,009.80
购买商品、接受劳务支付的现金	2,397,112,197.56	3,227,103,658.98
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	155,986,558.49	145,187,030.66
支付的各项税费	168,074,863.09	385,551,077.31
支付其他与经营活动有关的现金	2,532,948,454.09	3,709,972,091.20
经营活动现金流出小计	5,254,122,073.23	7,467,813,858.15
经营活动产生的现金流量净额	24,238,899.36	-1,591,220,848.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	76,376,604.61	181,763,111.24
取得投资收益收到的现金	2,063,809.83	997,782.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	45,000	17,305,412
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,983,497.14
收到其他与投资活动有关的现金	25,832.89	
投资活动现金流入小计	78,511,247.33	207,049,802.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,111,510.37	44,889,475.63

投资支付的现金	156,722,489.98	428,800,300
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	10,335,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	180,169,000.35	473,689,775.63
投资活动产生的现金流量净额	-101,657,753.02	-266,639,973.07
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	2,525,500,000.00	3,976,650,000
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	472,070,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,997,570,000.00	3,976,650,000.00
偿还债务支付的现金	1,340,762,000.00	2,585,532,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	901,752,061.50	767,273,104.85
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	799,853,946.07	1,000,851,799.22
筹资活动现金流出小计	3,042,368,007.57	4,353,656,904.07
筹资活动产生的现金流量净额	-44,798,007.57	-377,006,904.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1.55	
五、现金及现金等价物净增加额	-122,216,859.68	-2,234,867,725.49
加：期初现金及现金等价物余额	370,296,228.09	2,605,163,953.58
六、期末现金及现金等价物余额	248,079,368.41	370,296,228.09

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017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	43,761,042.07	41,236,982.29
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	891,930,424.01	585,213,509.00
经营活动现金流入小计	935,691,466.08	626,450,491.29
购买商品、接受劳务支付的现金	10,779,141.17	10,896,922.26

支付给职工以及为职工支付的现金	8,598,160.23	8,040,823.56
支付的各项税费	12,998,641.37	74,322,916.65
支付其他与经营活动有关的现金	834,255,459.65	555,000,665.33
经营活动现金流出小计	866,631,402.42	648,261,327.80
经营活动产生的现金流量净额	69,060,063.66	-21,810,836.51
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	25,832.89	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		966.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	25,832.89	966.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,038	565,839.92
投资支付的现金	94,609,853.68	
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	94,620,891.68	565,839.92

投资活动产生的现金流量净额	-94,595,058.79	-564,873.92
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	81,570,000.00	550,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,625,919,569.60	4,098,431,664.77
筹资活动现金流入小计	3,707,489,569.60	4,648,431,664.77
偿还债务支付的现金	300,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金	651,539,938.88	591,927,384.69
支付其他与筹资活动有关的现金	2,732,438,842.73	5,422,741,446.11
筹资活动现金流出小计	3,683,978,781.61	6,014,668,830.80
筹资活动产生的现金流量净额	23,510,787.99	-1,366,237,166.03
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	-2,024,207.14	-1,388,612,876.46
加：期初现金及现金等价物余额	9,532,417.79	1,398,145,294.25
六、期末现金及现金等价物余额	7,508,210.65	9,532,417.79

法定代表人：何延龙

主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

担保人财务报表

适用 不适用