

建业住宅集团（中国）有限公司

公司债券年度报告

（2019 年）

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中兴财光华会计师事务所（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

一、公司非经营性往来占款和拆借资金比例较大的风险

截至报告期末，公司非经营性往来占款和拆借资金共约 58.30 亿元，占期末净资产比例 43.55%，其中与受同一母公司控制的子公司往来款约 48.86 亿元。非经营性往来占款和拆借资金比例较大可能会对公司的经营产生不利影响，若款项无法及时收回，可能导致公司产生损失。

二、公司对外担保规模较大的风险

截至报告期末，公司对外担保金额为 255.56 亿元，其中对关联方担保金额 81.54 亿元，占期末净资产的比例为 60.91%。购房业主提供的按揭担保金额为 174.02 亿元。若被担保人未来偿债能力出现不利变化，公司存在一定的代偿风险。

三、公司受限资产占比较大的风险

截至报告期末，公司权利受限资产共约 114.61 亿元，占期末净资产的比例为 85.61%，可能会对公司的经营产生不利影响。如未来公司贷款出现逾期，则抵押资产可能被强制变现还贷。

截至 2019 年 12 月 31 日，除上述事项外，公司面临的风险因素与《建业住宅集团（中国）有限公司公司债券半年度报告（2019 年）》及本期债券募集说明书中“重大风险提示”章节没有重大变化。

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、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。

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.....	11
三、 报告期内资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	13
五、 偿债计划.....	14
六、 专项偿债账户设置情况.....	15
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	15
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	15
第三节 业务经营和公司治理情况.....	16
一、 公司业务和经营情况.....	16
二、 投资状况.....	19
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	19
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	20
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.....	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.....	29
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	29
九、 对外担保情况.....	29
第五节 重大事项.....	32
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	32
二、 关于破产相关事项.....	32
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.....	32
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	32
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	33
一、 发行人为可交换债券发行人.....	33
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	33
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	33
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	33
五、 其他特定品种债券事项.....	33
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	33
第八节 备查文件目录.....	34
财务报表.....	36

附件一： 发行人财务报表.....	36
担保人财务报表.....	49

释义

本公司、公司、发行人、建业住宅	指	建业住宅集团（中国）有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《建业住宅集团（中国）有限公司章程》
16 建业 01	指	建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公司债券（第一期）
19 建业 02	指	建业住宅集团（中国）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）
债券持有人	指	根据债权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
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
建业投资	指	建业地产投资股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
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）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
元、千元、万元、百万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、千元、万元、百万元、亿元

本年度报告中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

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	建业住宅集团（中国）有限公司
中文简称	建业中国
外文名称（如有）	CENTRALCHINAREALESTATEGROUP(CHINA)CO.,LTD.
外文缩写（如有）	CENTRALCHINA
法定代表人	刘卫星
注册地址	河南省郑州市 河南自贸试验区郑州片区(郑东)农业东路与如意西路建业总部港 E 座
办公地址	河南省郑州市 河南自贸试验区郑州片区(郑东)农业东路与如意西路建业总部港 E 座
办公地址的邮政编码	450000
公司网址	www.jianye.com.cn
电子信箱	ir@centralchina.com

二、信息披露事务负责人

姓名	陈琰
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	公司副总裁
联系地址	郑州市农业东路与如意西路交叉口建业总部港 E 座
电话	(0371) 86586788
传真	(0371) 66515003
电子信箱	CHENY@centralchina.com

三、信息披露网址及置备地

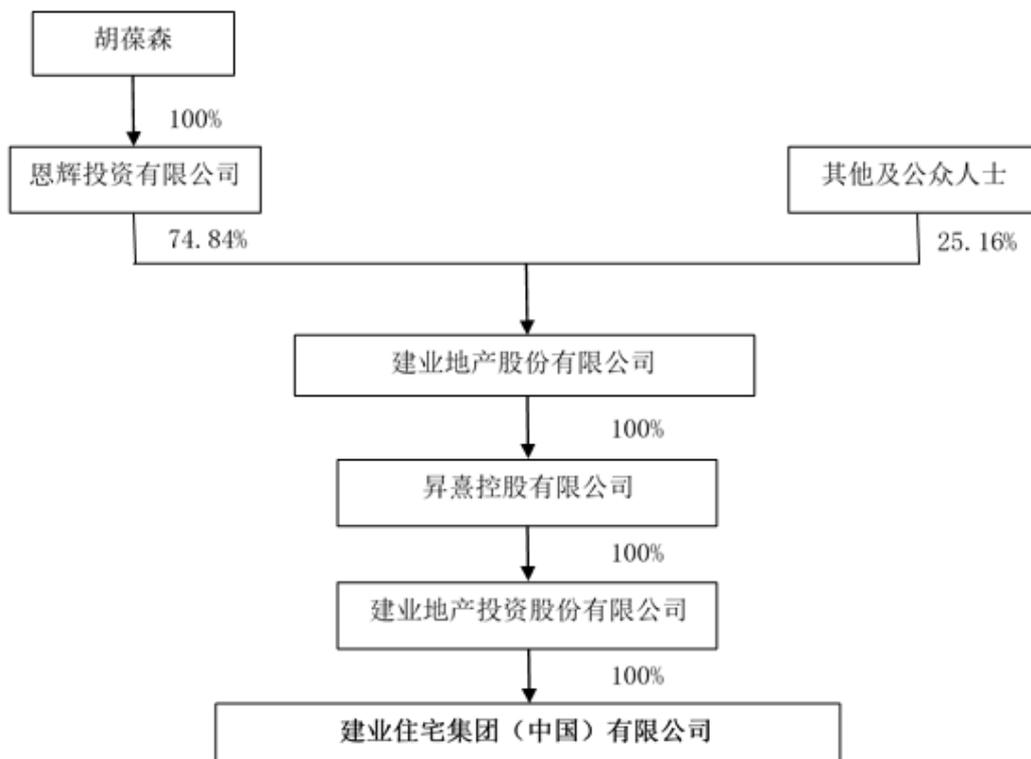
登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站：www.sse.com.cn
年度报告备置地	本公司

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：建业地产股份有限公司

报告期末实际控制人名称：胡葆森

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（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（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

1、辞任情况

姓名	原职务	辞任原因	辞任时间
潘子翔	董事	工作变动	2019.12
罗臻毓	副董事长	工作变动	2019.12

2、委任情况

姓名	委任职务	上任时间	任期
----	------	------	----

杨明耀	董事	2019.12	2019.12-2022.12
-----	----	---------	-----------------

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	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街2号万通新世界A座24层
签字会计师姓名	郭力群、赵新刚

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136374
债券简称	16 建业 01
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39F
联系人	何银辉
联系电话	(021) 20328000

债券代码	151848
债券简称	19 建业 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
联系人	常唯、洪建强
联系电话	(010) 60838888

（三）资信评级机构

债券代码	136374
债券简称	16 建业 01
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

债券代码	151848
债券简称	19 建业 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

（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	136374
2、债券简称	16 建业 01
3、债券名称	建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 4 月 12 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 12 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	7.20
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
13、报告期内付息兑付情况	已于 2019 年 4 月 12 日按时付息并兑付回售的债券，不存在违约情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司于 2019 年 2 月 28 日发布《建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公司债券（第一期）票面利率调整公告》，决定上调本期债券后续存续期限的票面利率 120 个基点，即在债券存续期后 2 年票面利率为 7.20% 并固定不变
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	16 建业 01 债券持有人于回售登记期（2019 年 2 月 28 日至 2019 年 3 月 4 日）内对其所持有的全部或部分本期债券登记回售，回售有效登记数量为 2,771,609 手（1 手=10 张，每张面额为 100 元）。发行人可对回售债券进行转售，发行人对本次回售部分债券在 2019 年 4 月 13 日至 5 月 15 日期间进行转售，转售数量 1,271,609 手
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	无

1、债券代码	151848
2、债券简称	19 建业 02
3、债券名称	建业住宅集团（中国）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2019 年 7 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 7 月 23 日

7、到期日	2022年7月23日
8、债券余额	15
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	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
13、报告期内付息兑付情况	尚未到执行期
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未到执行期
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未到执行期
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	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136374

债券简称	16 建业 01
募集资金专项账户运作情况	公司与受托管理人及募集资金监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。
募集资金总额	30
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	资金使用遵循了募集说明书及公司内部规定中提及的相关程序，募集资金仅用于偿还金融机构借款以及补充流动资金，与募集说明书承诺的用途一致
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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：151848

债券简称	19 建业 02
募集资金专项账户运作情况	公司与受托管理人及募集资金监管银行签署了募集资金专项账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。
募集资金总额	15
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	资金使用遵循了募集说明书及公司内部规定中提及的相关程序，募集资金用于置换部分前期发行人支付的回售款项，与募集说明书承诺的用途一致
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
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）	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	136374
债券简称	16 建业 01
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年6月25日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn ；大公国际资信评估有限公司网站： www.dagongcredit.com
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	AA 级的含义为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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上次评级结果一致，对投资者权益无影响

债券代码	151848
债券简称	19 建业 02
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2019年6月27日
评级结果披露地点	-
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	主体信用评级等级 AA 级的含义为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；长期债券信用评级等级 AA 级的含义为债券安全性很强，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）	与上次评级结果一致，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

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：136374

债券简称	16 建业 01
其他偿债保障措施概述	确定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施，充分、有效地维护债券持有人的利益。
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	按约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：151848

债券简称	19 建业 02
其他偿债保障措施概述	制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、严格履行信息披露义务、设立专项偿债账户和公司董事会承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施，充分、有效地维护债券持有人的利益。
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	按约定执行
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：136374

债券简称	16 建业 01
偿债计划概述	本期债券利息在存续期内于每年 4 月 12 日（如遇法定假日或休息日则顺延至其后第 1 个工作日）通过债券登记机构和其他机构支付；本金于 2021 年 4 月 12 日（如遇法定假日或休息日则顺延至其后第 1 个工作日）支付。公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本期债券偿债资金来源主要为发行人日常经营所产生的现金流，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。
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：151848

债券简称	19 建业 02
偿债计划概述	本期债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 7 月 23 日；如发行人在债券存续期的第 1 个计息年度未行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2020 年 7 月 23 日；如发行人在债券存续期的第 2 个计息年度未行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2020 年、2021 年 每年的 7 月 23 日；若投资者在债券存续期的第 1 个计息年度未行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年 7 月 23 日；若投资者在债券存续期的第 2 个计息年度未行使回售

	<p>选择权，则其回售部分债券的付息日 2020 年、2021 年每年的 7 月 23 日。付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。本期债券兑付日期为 2022 年 7 月 23 日，若发行人在债券存续期的第 1 个计息年度末行使赎回选择权，则本期债券兑付日为 2020 年的 7 月 23 日；若发行人在债券存续期的第 2 个计息年度末行使赎回选择权，则本期债券兑付日为 2021 年 7 月 23 日；若投资者在债券存续期的第 1 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年的 7 月 23 日；若投资者在债券存续期的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 7 月 23 日。兑付日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p>
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：151848

债券简称	19 建业 02
账户资金的提取情况	公司按照募集说明书的约定使用募集资金
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	与募集说明书约定相一致

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	136374
债券简称	16 建业 01
债券受托管理人名称	中银国际证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>中银国际证券股份有限公司于债券存续期内按月向本公司发送临时信息披露事项提示邮件。中银国际证券股份有限公司于 2019 年 6 月 28 日在上交所网站公告了《建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018 年）》；于 2019 年 8 月 12 日在上交所网站公告了《中银国际证券股份有限公司关于建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）重大事项受托管理事务临时报告》，公告本公司 2019 年累计新增借款超过 2018 年末净资产的 20%事宜；于 2019 年 9</p>

	月 12 日在上交所网站公告了《中银国际证券股份有限公司关于建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）重大事项受托管理事务临时报告》，公告本公司 2019 年累计新增借款超过 2018 年末净资产的 40%事宜；于 2019 年 11 月 13 日在上交所网站公告了《中银国际证券股份有限公司关于建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）重大事项受托管理事务临时报告》，公告本公司 2019 年累计新增借款超过 2018 年末净资产的 60%事宜；
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	已在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露受托管理事务报告

债券代码	151848
债券简称	19 建业 02
债券受托管理人名称	中信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	报告期内，中信证券股份有限公司勤勉尽责、恪尽职守，圆满地履行了受托管理职责，维护公司和投资者的合法权益
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	尚未到执行期

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

报告期内，公司主要从事房地产开发业务，扎根河南 28 年，坚守“让河南人民都住上好房子”的企业理想与使命，并逐渐形成了“森林半岛”、“联盟新城”、“壹号城邦”、“桂园”及“建业十八城”等产品系列，提升了河南各城市的人居水平，为河南城镇化进程的推进做出了重要贡献。与此同时，本公司把旗下业务整合为房地产、酒店、文化旅游、商业和现代农业等业务联动板块，进一步完善整体布局。

在本公司平台整体运作下，各大板块形成了显著协同效应。一方面地产板块能够为本公司贡献优质客户，不断丰富客户群。另一方面，酒店、文化旅游、商业和现代农业等板块的快速发展又能为地产板块客户和其他客户提供特色服务，进而提升品牌影响力，促进地产板块发展，各板块互惠互利、互为促进。

另外，为增强盈利能力，提高市场占有率，提升综合竞争力，本公司充分挖掘品牌价值，开展以“品牌输出、管理输出、资本输出”为特征的轻资产业务，并在报告期内取得良好效果。

（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（%）
商品房销售收入	2,152,171.53	1,562,094.54	27.42%	92.49%	502,826.55	331,682.81	34.04%	78.93%
酒店经营收入	33,149.76	19,019.18	42.63%	1.42%	29,650.71	19,464.59	34.35%	4.65%
商贸公司经营收入	38,465.61	31,631.76	17.77%	1.65%	33,225.63	28,645.34	13.79%	5.22%
农产品销售收入	1,586.34	2,552.37	-60.90%	0.07%	1,838.47	2,014.08	-9.55%	0.29%
轻资产收入	100,719.09	-	100.00%	4.33%	66,907.59	-	100.00%	10.50%
服务收入	837.55	1,220.24	-45.69%	0.04%	2,623.64	2,088.87	20.38%	0.41%
合计	2,326,929.87	1,616,518.10	30.53%	-	637,072.60	383,895.69	39.74%	-

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（%）
商品房销售收入	2,152,171.53	1,562,094.54	27.42%	328.01%	370.96%	-19.45%
酒店经营收入	33,149.76	19,019.18	42.63%	11.80%	-2.29%	24.08%
商贸公司经营收入	38,465.61	31,631.76	17.77%	15.77%	10.43%	28.88%
农产品销售收入	1,586.34	2,552.37	-60.90%	-13.71%	26.73%	537.53%
轻资产收入	100,719.09	-	100.00%	50.53%	0.00%	0.00%
服务收入	837.55	1,220.24	-45.69%	-68.08%	-41.58%	-324.17%
合计	2,326,929.87	1,616,518.10	30.53%	265.25%	321.08%	-23.18%

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）商品房销售：商品房销售收入和成本的变动主要因为达到结算条件项目增多；毛利率变动的主要原因是：结转的低毛利项目较多；

（2）农产品销售：农产品毛利率变动的主要因为农业成本增加，农业产品销售收入减少；

（4）轻资产：轻资产收入变动主要因为轻资产项目增加；

（5）服务：服务收入、成本和毛利的变动主要因为设计费收入减少,设计费成本减少。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 5,009.97 万元，占报告期内销售总额 0.13%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

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 278,334.99 万元，占报告期内采购总额 23.42%；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

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

1.公司发展战略目标及经营计划

2019 年是本公司持续成长的一年。本公司围绕年度经营计划有序开展，坚持聚焦河南，利用各种优势，深耕现有城市，在开发前景较好的城市适度补充了一批优质项目，确保安全生产、稳健发展的良好态势。

未来公司将继续在河南省实施省域化战略，加强整体竞争力，提高市场份额，以实现持续、稳定而有盈利的增长，从而保持本公司在河南省住宅房地产市场的领先地位。我们拟通过实施以下战略，实现公司的整体目标：

（1）进一步巩固本公司在河南省住宅房地产市场的领先地位

公司计划进一步巩固本公司在河南省住宅房地产市场的领先地位，继续提升品牌认知度。虽然按比例计算，河南省农村人口超过若干其他省份（主要是华东沿海地区工业发展较快的省市），未来数年中国政府的城市化政策将促进河南省城市人口增加。鉴于河南省城市化的趋势，公司开发的项目产品于市中心的需求会更大。为把握河南省经济发展和城市化带来的机遇，计划继续集中在省内具备高增长潜力的大城市发展中型至大型的住宅小区。

（2）扩大土地储备，同时保持资本充足

公司将继续扩大土地储备，用于新的房地产开发项目。同时，将密切监察和控制资本是否足够，以保证业务持续增长。在收购土地方面，我们拟继续贯彻谨慎态度，通过深入的研究和分析，以及考虑重要因素（例如潜在项目的预期回报及项目位置的发展前景）后方作出决定。此外，如有合适机会，我们亦会以建立合资企业或收购拥有合适土地储备的公司的形式进行选择投资。

（3）进一步提高经营效率和盈利能力

为加强竞争力，获得持续、稳定而有盈利的增长，公司致力进一步提高经营效率和盈利能力。继续贯彻采用有助强化设计特色并实现低成本高效益的商业模式，将继续采用在不同项目以类似设计和建筑材料开发物业的商业模式。我们推出从客户和公司观点认可的成功范例，将该产品系列引入河南省不同城市的开发项目中，以此实现低成本、高效益。以这种方式进行项目开发可提高项目设计和开发建设两方面的效率，节约采购材料和服务成本、缩短项目周期，同时亦可使公司的产品质量和形象在各项目保持一致，公司认为产品质量和形象对建业的品牌定位和市场推广十分重要。

（4）进一步加强本公司与商业伙伴的合作、继续提高规模效益：

我们与著名的设计公司、建筑公司和建材供货商订立长期框架协议。项目建筑成本中大部分是建筑材料成本，通过大批量采购若干建筑材料争取更多折扣，从而获益。公司拟凭借该等战略关系进一步提高对工程质量和工程进度的监控，以及更有效地控制整体开发成本。

2.公司可能面临的风险

（1）政策风险

房地产行业的发展周期与经济发展周期紧密相关，过去几年中，我国房地产市场长期处于供销两旺的状态，全线城市房价普遍出现大幅增长。但随着我国宏观经济形势的变化，GDP 增长率逐步放缓，城镇居民人均可支配收入增长率有所回落，加之房地产调控政策的实施和市场预期的变化。未来，我国房地产市场可能进入平稳发展的新常态，市场流动性逐步改善，有利于市场长期向好，但在短期内，房地产市场仍有可能经历阶段性调整，从而对公司的经营和投资产生一定影响。

（2）项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，具有开发周期长、投资金额大的特点，且受到政府审批、市场环境等因素的影响。若房地产项目开发各环节及外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的调控措施，由此增加公司取得政府审批的难度，延长开发周期及销售周期，进而增加开发成本和开发风险。

（3）施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。虽然公司大部分项目的施工均由外包施工公司承担，但公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。但如若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，可能间接影响公司声誉及经营业绩。

（4）销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务、创新销售模式等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给公司带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给公司带来一定的销售风险。公司将通过调研研究、市场预测等方式制定出应对消费者需求变化的一系列措施积极应对销售风险的措施。

（5）房地产开发项目位于三、四线城市的风险

公司的房地产开发项目主要位于河南省，省内土地储备体量大，去库存压力较大。未来如果河南省房地产库存持续增加，且公司不能按计划完成销售目标，可能会对公司营业收入和现金流产生不利的影响，进而影响本期债券的偿债能力。公司是河南省的房地产知名企业，在省内具有较高的知名度和较强的销售实力，市场占有率高，公司将采取科学的管理和销售策略降低房地产开发项目位于三、四线城市的风险。

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，公司与控股股东在业务、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。

建业地产股份有限公司（股票编号：832.HK）是公司间接控股股东，于2008年6月6日在香港联合交易所有限公司主板上市。我公司为建业地产股份有限公司的境内孙子公司。本公司设立了独立的财务管理部门，配有专职的财务人员；已根据《会计法》、《企业会计准则》等要求，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。公司按照《公司章程》规定独立进行财务决策，不存在控股股东及实际控制人控制的其他企业干预公司资金使用的情况。

（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

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

公司经营性往来款主要是拍地保证金、项目保证金；非经常性往来款主要是建业地产内资金采取集中管理，本公司作为建业地产境内资金归集平台，部分项目的盈余资金集中至本公司后，通过往来款方式划拨给本公司关联公司使用而形成的其他应收款。

（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：

报告期内，公司存在非经营性往来占款的情况：

1.与控股股东控制的其他子公司往来款

（1）形成原因：主要为公司与受同一母公司控制的子公司之间的正常资金拆借或其他往来款项。

（2）回款安排：待项目实现资金平衡后陆续返回。

2.其他非经营性往来款

（1）形成原因：主要为公司出售项目公司的股权，我公司代垫的前期建设资金投入；公司与百瑞信托有限责任公司在信托计划存续期代垫信托计划投资者的收益。

（2）回款安排：公司安排了专门的工作小组收取该类款项，保证该类款项的及时收回，若预计出现不能收回的情况，及时协调有关方面进行催收，并准备计提坏账。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：583,038.85，占合并口径净资产的比例（%）：43.55%，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
河南置腾商务服务有限公司	受同一母公司控制子公司	478,135.02	否	受同一母公司控制子公司的往来款：河南置腾商务服务有限公司成立于2015年6月16日，与发行人同为建业地产（HK832）的全资子公司。往来款主要用于河南置腾商务服务有限公司对外设立子公司及子公司经营资金。	发行人已安排专门人员负责该笔款项的回收。
郑州建泽置业有限公司	合营公司	24,400.00	否	该往来款用于合营公司项目前期建设资金。	待项目达到资金平衡后陆续返还。
郑州建业智慧置业有限公司	合营公司	41,070.00	否	该往来款用于合营公司项目前期建设资金。	待项目达到资金平衡后陆续返还。
信阳天恒置业有限公司	非关联方	28,437.74	否	其他非经营性往来款：前期我公司对该项目公司的建设资金投入，2019年6月我公司出售对该项目公司的全部股权，形成非经营性往来款。	按照股权转让协议，该笔资金于2020年11月19日之前收回。
百瑞信托有限责任公司	非关联方	496.09	否	其他非经营性往来款：公司与百瑞信托有限责任公司签订百瑞宝盈587号集合资金信托计划合同，信托资金以股权投资方式与公司成立房地产开发项目公司，项目开发完毕后按约定分配收益。按约定，公司在信托计划存续期代垫信托计划投资者的收益，待项目利润分配后，向百瑞信托收回代垫款。	发行人已安排专门人员负责该笔款项的回收。
建业地产控股有限公司（BVI）	受同一母公司控制子公司	7,500.00	否	受同一母公司控制子公司的往来款：建业地产控股有限公司（BVI）为建业地产股份有限公司的全资子公司，往来款主要用于代母公司支付款项。	发行人已安排专门人员负责该笔款项的回收。
文星投资有限公司	受同一母公司控制子公司	3,000.00	否	受同一母公司控制子公司的往来款：文星投资有限公司为建业地产股份有限公司的子公司，往来款主要用于代母公司支付款项。	发行人已安排专门人员负责该笔款项的回收。
合计	—	583,038.85	—	—	—

公司与河南置腾商务服务有限公司非经营性往来占款金额为478,135.02万元，主要是河南置腾商务服务有限公司用于对外设立子公司及子公司经营资金478,034.55万元，资金使用情况 & 回款安排如下：

名称	股权款（元）	往来款（元）	占款金额（元）	回款情况及回款安排
洛阳建业文化旅游产业有限公司	10,000,000	185,700,000	195,700,000	待项目清算后，收回本金；往来款随着项目回款将陆续返还

商丘十八城置业有限公司	18,412,000	-	18,412,000	待项目清算后，收回本金
郑州安盛地质文化发展有限公司	203,011,261	18,345,828	221,357,089	待项目清算后，收回本金；往来款随着项目回款将陆续返还
伊川建业绿色基地发展有限公司	10,000,000	294,690,000	304,690,000	待项目清算后，收回本金；往来款随着项目回款将陆续返还
驻马店建华置业有限公司	10,300,000	426,594,902	436,894,902	待项目清算后，收回本金；往来款随着项目回款将陆续返还
兰考置腾房地产开发有限公司	10,000,000	421,324,800	431,324,800	待项目清算后，收回本金；往来款随着项目回款将陆续返还
开封置腾房地产开发有限公司	10,000,000	184,873,606	194,873,606	待项目清算后，收回本金；往来款随着项目回款将陆续返还
南阳置腾房地产开发有限公司	10,000,000	201,611,688	211,611,688	待项目清算后，收回本金；往来款随着项目回款将陆续返还
新乡鑫桂建置房地产开发有限公司	50,000,000	-	50,000,000	待项目清算后，收回本金
郑州磴槽企业集团天中大观园有限公司	17,994,253	151,630,417	169,624,670	待项目清算后，收回本金；项目前期，待项目本身达到资金平衡后，将陆续返还
平顶山置腾房地产开发有限公司	10,000,000	464,080,000	474,080,000	待项目清算后，收回本金；往来款随着项目回款将陆续返还
商丘置腾房地产开发有限公司	8,000,000	234,602,719	242,602,719	待项目清算后，收回本金；往来款随着项目回款将陆续返还
周口置腾房地产开发有限公司	10,000,000	656,955,524	666,955,524	待项目清算后，收回本金；待项目本身达到资金平衡后，将陆续返还
焦作世和府置业有限公司	-	305,615,000	305,615,000	往来款随着项目回款将陆续返还
郑州市沅泰置业有限公司	-	339,143,500	339,143,500	往来款随着项目回款将陆续返还
汝州市置腾房地产开发有限公司	-	142,730,000	142,730,000	往来款随着项目回款将陆续返还
许昌建腾置业有限公司	-	374,730,000	374,730,000	往来款随着项目回款将陆续返还
合计	377,717,514	4,402,627,985	4,780,345,498	

（四） 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：

公司相关决策程序、定价机制	对于关联方的资金往来，由关联方依据资金需求情况向管理层提起额度需求，经相应的内部审批流程确定后向关联方调拨资金；公司管理层对关联方的资金情况进行监控并敦促关联方归还资金。公司形成的关联方资金往来均通过了公司经营管理层审定通过，不存在被关联方违规占用资金的情况。
债券存续期内是否将继续发生非经营性往来占款或资金拆借事项	是
相关事项应履行的决策程	在债券存续期内，公司将严格控制新增非经营性往来占款，针对关联方非

序和持续信息披露安排（如有）	经营性往来进行梳理，加强对相关事项的审批控制和对关联方资金情况的关注，对于未来发生的合理的新增非经营性往来，公司将会严格履行内部程序，确保经过相应的审批流程，并及时在上海证券交易所网站上进行公告。
----------------	--

（五） 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

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	11,470,328.89	8,356,489.19	37.26%	注 1
2	总负债	10,131,630.65	7,447,594.63	36.04%	注 2
3	净资产	1,338,698.24	908,894.55	47.29%	注 3
4	归属母公司股东的净资产	1,118,803.38	817,844.55	36.80%	注 4
5	资产负债率 (%)	88.33%	89.12%	-0.89%	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	88.55%	89.47%	-1.02%	
7	流动比率	1.10	1.05	5.10%	
8	速动比率	0.51	0.56	-8.30%	
9	期末现金及现金等价物余额	2,019,918.98	1,333,466.55	51.48%	注 5
-					
-					

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	2,386,065.32	688,170.93	246.73%	注 6
2	营业成本	1,631,885.75	396,212.78	311.87%	注 7
3	利润总额	458,481.68	73,123.52	527.00%	注 8
4	净利润	342,646.56	53,928.00	535.38%	注 9
5	扣除非经常性损益后净利润	318,648.16	26,387.44	1,107.58%	注 10
6	归属母公司股东的净利润	319,223.14	43,890.10	627.32%	注 11
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	530,959.89	135,116.98	292.96%	注 12
8	经营活动产生的现金流净额	587,429.39	365,324.38	60.80%	注 13
9	投资活动产生的现金流净额	-315,493.93	-169,282.06	86.37%	注 14
10	筹资活动产生的现金流净额	414,516.98	72,855.51	468.96%	注 15
11	应收账款周转率	45.38	20.87	117.38%	注 16
12	存货周转率	0.36	0.16	125.00%	注 17
13	EBITDA 全部债务比	35.72%	14.12%	152.96%	注 18
14	利息保障倍数	5.42	2.33	133.18%	注 19
15	现金利息保障倍数	7.44	13.54	-45.02%	注 20
16	EBITDA 利息倍数	5.79	3.06	89.11%	注 21
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

- 注 1: 存货增加 220 亿; 货币资金增加 83 亿;
- 注 2: 预收账款增加了 122 亿; 其他应付款增加 57 亿;
- 注 3: 当期未分配利润增加;
- 注 4: 利润增加;
- 注 5: 经营活动产生的现金流量和筹资活动产生的现金流增加;
- 注 6: 交付项目增加;
- 注 7: 交付项目增加;
- 注 8: 毛利增加、出售股权增加投资收益;
- 注 9: 利润总额上升;
- 注 10: 利润总额上升;
- 注 11: 利润总额上升;
- 注 12: 利润总额上升;
- 注 13: 销售合同增加, 预收房款增多;
- 注 14: 公司规模上升, 投资支付现金增多;
- 注 15: 融资规模上升;

- 注 16: 营业收入增多;
 注 17: 营业成本增多;
 注 18: 息税折旧摊销前利润同比增加 293%, 债务同比上涨仅 55%;
 注 19: 息税前利润同比增加;
 注 20: 经营活动产生的现金流量净额增加;
 注 21: 利润总额上升;

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	2,391,611.44	1,556,665.26	53.64%	注 1
应收票据	627.33	120.00	422.77%	注 2
应收账款	63,148.96	42,018.46	50.29%	注 3
预付款项	58,595.87	83,769.50	-30.05%	注 4
其他应收款	1,896,663.98	1,856,775.28	2.15%	
存货	5,577,895.16	3,373,474.95	65.35%	注 5
其他流动资产	420,131.36	294,784.33	42.52%	注 6
可供出售金融资产	123,191.41	101,872.34	20.93%	
长期股权投资	196,290.04	321,822.39	-39.01%	注 7
投资性房地产	135,668.79	123,128.45	10.18%	
固定资产	232,931.53	236,704.75	-1.59%	
在建工程	89,709.99	109,278.47	-17.91%	
生产性生物资产	20.95	22.26	-5.91%	
无形资产	29,004.44	32,004.49	-9.37%	
开发支出	54.14	23.07	134.75%	注 8
商誉	-	202.63	-100.00%	注 9
长期待摊费用	7,835.45	43,747.58	-82.09%	注 10
递延所得税资产	176,829.80	140,604.87	25.76%	
其他非流动资产	21,614.83	39,470.10	-45.24%	注 11

2. 主要资产变动的原因

- 注 1: 销售合同增加, 预收房款增多;
 注 2: 银行承兑汇票对外支付增加;
 注 3: 轻资产项目增加;
 注 4: 预付土地款增加;
 注 5: 规模上升, 项目增多;
 注 6: 规模上升, 项目增多, 预缴税费增加;
 注 7: 合联营公司转为子公司, 抵减股权投资成本;
 注 8: 加大研发支出的投入;
 注 9: 出售子公司, 结转商誉;
 注 10: 子公司转为合联营公司, 长期待摊费用减少;
 注 11: 前期预付股权款项在本期转为长期股权投资;

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：114.61 亿元

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	37.17	-	-	按揭保证金、票据保证金等
存货	61.78	-	-	为借款作抵押、为非关联方担保做抵押
投资性房地产	1.32	-	-	为借款作抵押
固定资产	13.11	-	-	为借款作抵押
无形资产	1.23	-	-	为借款作抵押
合计	114.61	-	-	-

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：亿元 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
濮阳建业城市建设有限公司	3.26	0.17	90%	100%	为借款做质押
安阳建业城市建设有限公司	19.26	1.99	100%	100%	为借款做质押
郑州建瓴置业有限公司	26.35	-	100%	100%	为借款做质押
郑州安永置业有限公司	13.88	0.02	20%	100%	为关联担保做质押
新乡市建业城市建设有限公司	18.82	8.69	100%	100%	为借款做质押
开封建业大宏西北湖酒店管理有限公司	5.95	0.54	100%	100%	为借款做质押
合计	87.53	11.40	-	-	-

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	140,864.12	58,018.00	142.79%	注1
应付票据	397,160.37	237,818.96	67.00%	注2
应付账款	672,007.48	444,290.94	51.25%	注3
预收款项	4,966,446.85	3,744,568.38	32.63%	注4
应付职工薪酬	28,128.40	20,834.89	35.01%	注5
应交税费	127,549.88	61,582.58	107.12%	注6
其他应付款	2,773,699.92	2,199,587.27	26.10%	
一年内到期的非流动负债	311,760.31	80,882.00	285.45%	注7
其他流动负债	12,453.32	15,643.32	-20.39%	
长期借款	338,269.84	281,455.50	20.19%	
应付债券	298,577.45	298,811.57	-0.08%	
长期应付款	59,949.75	1,222.86	4,802.43%	注8
递延收益	1,709.49	1,307.59	30.74%	注9
其他非流动负债	2,510.93	1,570.77	59.85%	注10

2.主要负债变动的原因

注1：短期融资规模增加；

注2：银行承兑汇票对外支付增加；

注3：应付工程款增加；

注4：销售合同金额增多，导致预收房款增加；

注5：本期计提人工费用增加；

注6：规模上升，应交税费增加；

注7：一年内到期的长期借款增加；

注8：本期新增融资；

注9：政府补助增加；

注10：长期股权投资期末负值重分类至其他非流动负债；

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

报告期末有息借款总额 108.95 亿元，上年末有息借款总额 71.92 亿元，借款总额总比变动 51.49%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

1. 有息借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	33.70	59.02	38.11	54.61

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
非银行金融机构贷款	8.33	33.00	16.85	24.47
公司债券、其他债券及债务融资工具	29.88	15.00	15.02	29.86

2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

√存在 □不存在

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率（%）	担保情况
非银行金融机构贷款	平安信托有限责任公司	7.51	2020年8月31日	11.00%	抵押、质押、集团担保
合计	-	7.51	-	-	-

（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

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：

2020 年将根据公司整体的经营情况、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
中国银行	37.52	18.03	19.49
工商银行	8.79	8.79	-
浦发银行	50.00	26.81	23.19
中信银行	100.00	12.43	87.57
招商银行	7.00	2.40	4.60
农业银行	3.95	3.95	-
建设银行	50.00	5.34	44.66
渤海银行	1.00	0.66	0.34
郑州银行	17.00	10.30	6.70
光大银行	30.00	16.10	13.90

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中原银行	24.90	22.89	2.01
浙商银行	100.00	-	100.00
合计	430.15	-	302.45

上年末银行授信总额度：667.46 亿元，本报告期末银行授信总额度 430.15 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：237.31 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：

14.48 亿元

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：45.85 亿元

报告期非经常性损益总额：2.40 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

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

项目	金额（万元）	原因	持续性
其他往来款	6,595,741.06	业务往来	持续
利息收入	7,587.58	业务往来	持续
政府补助	1,530.64	业务往来	持续
其他	997.77	业务往来	持续
合计	6,605,857.04	-	-

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

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：237.84 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：17.72 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：255.56 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
河南置腾商务服务有限公司	受同一母公司控制子公司	0.10	房地产开发与经营	良好	保证担保	5.29	2022年5月9日	无影响
河南建业环球美食	受同一母公司控制	2.53	房地产开发与经营	良好	保证担保	2.00	2020年6月29日	无影响

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
城置业有限公司	子公司							
焦作世和府置业有限公司	受同一母公司控制子公司	0.10	房地产开发与经营	良好	保证担保	1.22	2020年6月29日	无影响
河南建业泰宏置业有限公司	本公司投资非控制公司	2.31	房地产开发与经营	良好	保证担保	1.00	2020年6月8日	无影响
河南建业泰宏置业有限公司	本公司投资非控制公司	2.31	房地产开发与经营	良好	保证担保	0.90	2021年7月16日	无影响
河南建业泰宏置业有限公司	本公司投资非控制公司	2.31	房地产开发与经营	良好	保证担保	4.49	2022年7月13日	无影响
郑州建业高新置业有限公司	本公司投资非控制公司	0.20	房地产开发与经营	良好	保证担保	2.68	2021年2月2日	无影响
郑州建业高新置业有限公司	本公司投资非控制公司	0.20	房地产开发与经营	良好	保证担保	0.86	2021年5月24日	无影响
郑州建业高新置业有限公司	本公司投资非控制公司	0.20	房地产开发与经营	良好	保证担保	0.31	2021年2月2日	无影响
郑州建业高新置业有限公司	本公司投资非控制公司	0.20	房地产开发与经营	良好	保证担保	2.23	2021年11月1日	无影响
河南惠花城乡建设发展有限公司	本公司投资非控制公司	1.04	房地产开发与经营	良好	保证担保	1.58	2019年9月26日	无影响
河南惠花城乡建设发展有限公司	本公司投资非控制公司	1.04	房地产开发与经营	良好	保证担保	2.03	2020年8月25日	无影响
郑州金融岛建设发展集团有限公司	本公司投资非控制公司	6.00	房地产开发与经营	良好	保证担保	0.26	2021年4月20日	无影响
郑州金融岛建设发展集团有限公司	本公司投资非控制公司	6.00	房地产开发与经营	良好	保证担保	1.67	2022年4月12日	无影响
郑州金融岛建设发展集团有限公司	本公司投资非控制公司	6.00	房地产开发与经营	良好	保证担保	0.97	2022年6月28日	无影响
开封晟泽房地产开发有限公司	本公司投资非控制公司	1.66	房地产开发与经营	良好	保证担保	1.40	2021年3月28日	无影响
郑州协兴置业有限公司	本公司投资非控制公司	0.30	房地产开发与经营	良好	保证担保	1.01	2020年12月28日	无影响
郑州昌致	本公司投	0.30	房地产开	良好	保证担保	1.09	2020年12月	无影响

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
置业有限公司	资非控制公司		发与经营				11日	
郑州仁保置业有限公司	本公司投资非控制公司	0.30	房地产开发与经营	良好	保证担保	0.77	2021年12月6日	无影响
郑州仁保置业有限公司	本公司投资非控制公司	0.30	房地产开发与经营	良好	保证担保	0.40	2021年11月30日	无影响
郑州协盛置业有限公司	本公司投资非控制公司	0.30	房地产开发与经营	良好	保证担保	1.25	2020年10月30日	无影响
河南建业实景演出文化发展有限公司	本公司投资非控制公司	1.00	房地产开发与经营	良好	保证担保	5.85	2021年7月6日	无影响
河南建业实景演出文化发展有限公司	本公司投资非控制公司	1.00	房地产开发与经营	良好	保证担保	5.65	2021年7月6日	无影响
河南建业实景演出文化发展有限公司	本公司投资非控制公司	1.00	房地产开发与经营	良好	保证担保	7.30	2022年1月14日	无影响
郑州协金置业有限公司	本公司投资非控制公司	0.30	房地产开发与经营	良好	保证担保	1.60	2022年7月14日	无影响
郑州建业天明置业有限公司	受同一母公司控制子公司	15.00	房地产开发与经营	良好	保证担保	3.00	2020年9月24日	无影响
商丘建星置业有限公司	受同一母公司控制子公司	0.20	房地产开发与经营	良好	保证担保	0.34	2021年10月18日	无影响
新乡鑫桂建置房地产开发有限公司	受同一母公司控制子公司	0.50	房地产开发与经营	良好	保证担保	0.65	2020年8月22日	无影响
平顶山静德房地产开发有限公司	受同一母公司控制子公司	0.10	房地产开发与经营	良好	保证担保	0.90	2021年10月30日	无影响
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	本公司投资非控制公司	1.00	房地产开发与经营	良好	保证担保	4.01	2021年3月28日	无影响
河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	本公司投资非控制公司	1.00	房地产开发与经营	良好	保证担保	18.86	2021年6月18日	无影响
合计	—	—	—	—	—	81.54	—	—

除上述担保外，本公司对外担保还包括对购房业主提供的按揭担保，金额为 174.02 亿元。

（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
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上交所网站	2019年8月5日	无	无
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十	上交所网站	2019年9月6日	无	无
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之六十	上交所网站	2019年11月7日	无	无

（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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

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

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（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年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为建业住宅集团（中国）有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



建业住宅集团（中国）有限公司
2020年4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12月31日

编制单位：建业住宅集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	23,916,114,351.97	15,566,652,603.14
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	6,273,250.00	1,200,000.00
应收账款	631,489,635.98	420,184,618.31
应收款项融资	-	-
预付款项	585,958,693.64	837,694,969.05
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	18,966,639,765.83	18,567,752,831.56
其中：应收利息	162,738,809.51	212,036,452.12
应收股利	224,287,500.00	127,869,250.00
买入返售金融资产	-	-
存货	55,778,951,606.72	33,734,749,501.24
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	4,201,313,646.90	2,947,843,285.78
流动资产合计	104,086,740,951.04	72,076,077,809.08
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	10,100,000.00	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	485,034,064.51	-
长期股权投资	1,962,900,423.38	3,218,223,948.33
其他权益工具投资	1,221,814,062.23	1,018,723,365.66

其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	1,356,687,948.85	1,231,284,463.94
固定资产	2,329,315,304.79	2,367,047,539.99
在建工程	897,099,944.97	1,092,784,733.43
生产性生物资产	209,490.14	222,644.44
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	290,044,351.90	320,044,889.46
开发支出	541,440.00	230,650.00
商誉	-	2,026,277.98
长期待摊费用	78,354,545.35	437,475,814.94
递延所得税资产	1,768,298,042.57	1,406,048,673.00
其他非流动资产	216,148,343.02	394,701,042.26
非流动资产合计	10,616,547,961.71	11,488,814,043.43
资产总计	114,703,288,912.75	83,564,891,852.50
流动负债：		
短期借款	1,408,641,200.00	580,180,000.00
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	3,971,603,726.17	2,378,189,577.47
应付账款	6,720,074,788.51	4,442,909,433.31
预收款项	49,664,468,498.33	37,445,683,811.34
合同负债	-	-
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	281,284,026.81	208,348,913.71
应交税费	1,275,498,752.50	615,825,832.19
其他应付款	27,736,999,163.04	21,995,872,704.64
其中：应付利息	146,220,448.08	264,744,125.66
应付股利	176,525,320.00	38,456,880.00
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	3,117,603,127.65	808,820,000.00
其他流动负债	124,533,180.22	156,433,188.27
流动负债合计	94,300,706,463.23	68,632,263,460.93

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	3,382,698,442.25	2,814,555,000.00
应付债券	2,985,774,455.33	2,988,115,700.67
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	599,497,521.50	12,228,571.70
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	17,094,936.69	13,075,874.96
递延所得税负债	5,425,394.07	-
其他非流动负债	25,109,320.67	15,707,715.92
非流动负债合计	7,015,600,070.51	5,843,682,863.25
负债合计	101,316,306,533.74	74,475,946,324.18
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,360,000,000.00	2,360,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-403,935.05	58,696,064.95
减：库存股	-	-
其他综合收益	16,276,182.22	-
专项储备	-	-
盈余公积	1,180,538,795.56	989,112,865.24
一般风险准备	-	-
未分配利润	7,631,622,765.64	4,770,636,568.75
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,188,033,808.37	8,178,445,498.94
少数股东权益	2,198,948,570.64	910,500,029.38
所有者权益（或股东权益）合计	13,386,982,379.01	9,088,945,528.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	114,703,288,912.75	83,564,891,852.50

法定代表人：刘卫星 主管会计工作负责人：胡平 会计机构负责人：杨斐斐

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：建业住宅集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	8,250,197,890.64	5,813,408,950.96
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	1,200,000.00	-
应收账款	238,476,288.31	183,136,370.95
应收款项融资	-	-
预付款项	90,874,702.94	63,688,424.59
其他应收款	34,591,955,200.62	25,409,342,919.79
其中：应收利息	199,512,449.73	271,916,962.67
应收股利	2,455,455,540.00	889,792,370.00
存货	1,942,576,581.37	1,562,058,320.57
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	168,853,990.86	85,511,109.85
流动资产合计	45,284,134,654.74	33,117,146,096.71
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	10,100,000.00	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	485,034,064.51	-
长期股权投资	13,819,615,833.47	12,986,858,834.13
其他权益工具投资	2,199,569,992.30	960,358,698.08
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	790,227,808.79	830,696,911.43
在建工程	322,913,502.27	322,589,691.27
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	54,772,945.31	51,724,147.98
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	28,505,970.54	24,768,860.96
递延所得税资产	75,105,914.35	154,268,466.32
其他非流动资产	-	274,682,986.30
非流动资产合计	17,785,846,031.54	15,605,948,596.47
资产总计	63,069,980,686.28	48,723,094,693.18
流动负债：		

短期借款	-	162,930,000.00
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	47,751,000.00	18,000,000.00
应付账款	46,013,650.78	100,142,433.48
预收款项	1,955,204,812.61	1,165,531,590.49
合同负债	-	-
应付职工薪酬	37,409,915.86	46,821,270.03
应交税费	13,278,175.93	3,362,750.32
其他应付款	43,742,646,813.22	33,194,843,505.03
其中：应付利息	145,095,966.43	130,138,865.42
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	370,030,000.00	152,970,000.00
其他流动负债	2,508,252.52	10,103,667.52
流动负债合计	46,214,842,620.92	34,854,705,216.87
非流动负债：		
长期借款	450,000,000.00	670,030,000.00
应付债券	2,985,774,455.33	2,988,115,700.67
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	588,000,000.00	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	5,425,394.07	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	4,029,199,849.40	3,658,145,700.67
负债合计	50,244,042,470.32	38,512,850,917.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,360,000,000.00	2,360,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-1,500,888.48	-1,500,888.48
减：库存股	-	-
其他综合收益	16,276,182.22	-
专项储备	-	-
盈余公积	1,180,000,000.00	988,574,069.68

未分配利润	9,271,162,922.22	6,863,170,594.44
所有者权益（或股东权益）合计	12,825,938,215.96	10,210,243,775.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计	63,069,980,686.28	48,723,094,693.18

法定代表人：刘卫星 主管会计工作负责人：胡平 会计机构负责人：杨斐斐

合并利润表
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	23,860,653,228.95	6,881,709,316.15
其中：营业收入	23,860,653,228.95	6,881,709,316.15
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	20,224,114,418.63	6,456,845,844.89
其中：营业成本	16,318,857,511.72	3,962,127,770.48
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	958,742,401.89	374,203,824.53
销售费用	1,357,787,624.02	871,147,531.14
管理费用	1,249,243,275.91	975,766,301.77
研发费用	-	-
财务费用	339,483,605.10	273,600,416.96
其中：利息费用	387,350,869.89	294,895,712.11
利息收入	97,906,113.00	38,715,292.73
加：其他收益	11,950,565.21	62,767,942.68
投资收益（损失以“-”号填列）	1,127,028,145.74	256,802,000.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	142,109,321.43	224,752,156.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-106,811,138.20	-43,529,661.90
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	300,418.38	19,779,685.90
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	4,669,006,801.45	720,683,438.62
加: 营业外收入	11,314,901.04	51,840,172.79
减: 营业外支出	95,504,914.67	41,288,377.67
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	4,584,816,787.82	731,235,233.74
减: 所得税费用	1,158,351,174.59	191,955,205.28
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	3,426,465,613.23	539,280,028.46
(一) 按经营持续性分类	3,426,465,613.23	539,280,028.46
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	3,426,465,613.23	539,280,028.46
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-	-
(二) 按所有权归属分类	3,426,465,613.23	539,280,028.46
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	3,192,231,412.06	438,900,972.99
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	234,234,201.17	100,379,055.47
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
1.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	-	-
2.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	-	-
(二) 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	3,442,741,795.45	539,280,028.46
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	3,208,507,594.29	438,900,972.99
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	234,234,201.16	100,379,055.47
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：95,559,407.80 元，上期被合并方实现的净利润为：93,673,478.67 元。

法定代表人：刘卫星 主管会计工作负责人：胡平 会计机构负责人：杨斐斐

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	575,709,052.41	599,835,075.52
减：营业成本	27,394,956.00	27,394,956.00
税金及附加	12,557,741.33	8,755,244.59
销售费用	129,570,140.19	49,819,015.43
管理费用	293,155,538.91	255,505,611.06
研发费用	-	-
财务费用	249,690,738.67	233,517,903.99
其中：利息费用	252,758,076.88	237,963,284.25
利息收入	25,364,483.87	4,850,659.00
加：其他收益	9,129,834.29	-
投资收益（损失以“－”号填列）	2,846,616,222.39	856,206,619.04

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	187,532,353.77	136,106,350.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
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）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	253,210.94	8,427,797.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	82,870.80	19,556,707.91
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,719,422,075.73	909,033,468.69
加：营业外收入	371,023.97	41,797,305.38
减：营业外支出	32,375,346.30	9,748,784.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,687,417,753.40	941,081,989.76
减：所得税费用	87,999,495.31	19,474,487.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,599,418,258.10	921,607,502.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,599,418,258.10	921,607,502.00
（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	2,615,694,440.32	921,607,502.00
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：刘卫星 主管会计工作负责人：胡平 会计机构负责人：杨斐斐

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	32,104,434,521.48	28,689,388,837.38
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	92,328.33	-
收到其他与经营活动有关的现金	66,058,570,446.42	40,155,076,691.17
经营活动现金流入小计	98,163,097,296.23	68,844,465,528.55
购买商品、接受劳务支付的现金	17,165,799,869.85	10,973,909,770.18
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	-	-
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	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	1,060,992,279.92	844,374,907.71

支付的各项税费	3,415,981,113.25	3,004,516,327.77
支付其他与经营活动有关的现金	70,646,030,150.17	50,368,420,689.07
经营活动现金流出小计	92,288,803,413.19	65,191,221,694.73
经营活动产生的现金流量净额	5,874,293,883.04	3,653,243,833.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	417,669,674.47	199,994,367.13
取得投资收益收到的现金	145,337,545.20	243,282,370.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	579,071.04	21,512,243.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	21,078,477.91
收到其他与投资活动有关的现金	8,153,052,329.13	9,287,748,151.35
投资活动现金流入小计	8,716,638,619.84	9,773,615,610.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	283,575,798.81	461,455,164.63
投资支付的现金	926,881,572.55	1,443,507,551.51
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	2,302,435,112.08	-
支付其他与投资活动有关的现金	8,358,685,445.74	9,561,473,514.08
投资活动现金流出小计	11,871,577,929.18	11,466,436,230.22
投资活动产生的现金流量净额	-3,154,939,309.34	-1,692,820,619.68
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	348,653,000.00	178,951,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	309,383,000.00	73,901,000.00
取得借款收到的现金	7,822,061,200.00	2,633,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,359,609,000.00	-
筹资活动现金流入小计	11,530,323,200.00	2,812,201,000.00
偿还债务支付的现金	6,205,582,430.10	1,289,070,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,064,292,312.57	398,415,599.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	26,508,377.37	32,182,220.00
支付其他与筹资活动有关的现金	115,278,699.20	396,160,300.32
筹资活动现金流出小计	7,385,153,441.87	2,083,645,900.09
筹资活动产生的现金流量净额	4,145,169,758.12	728,555,099.91
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	6,864,524,331.82	2,688,978,314.05

加：期初现金及现金等价物余额	13,334,665,481.14	10,645,687,167.09
六、期末现金及现金等价物余额	20,199,189,812.96	13,334,665,481.14

法定代表人：刘卫星 主管会计工作负责人：胡平 会计机构负责人：杨斐斐

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	1,329,545,569.71	1,433,875,917.26
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	78,416,579,315.85	38,701,994,543.28
经营活动现金流入小计	79,746,124,885.56	40,135,870,460.54
购买商品、接受劳务支付的现金	227,661,538.34	188,653,217.53
支付给职工及为职工支付的现金	244,956,620.17	153,814,028.20
支付的各项税费	100,186,550.60	105,698,080.11
支付其他与经营活动有关的现金	77,269,031,679.17	38,001,339,273.33
经营活动现金流出小计	77,841,836,388.28	38,449,504,599.17
经营活动产生的现金流量净额	1,904,288,497.28	1,686,365,861.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	729,500,000.00	79,000,000.00
取得投资收益收到的现金	905,091,119.57	1,168,444,752.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	147,050.00	20,033,700.00
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	24,356,755,376.09	18,751,510,415.00
投资活动现金流入小计	25,991,493,545.66	20,018,988,867.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,070,770.79	37,905,233.88
投资支付的现金	2,664,776,899.80	1,718,340,684.38
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	22,908,278,018.70	18,570,105,709.27
投资活动现金流出小计	25,597,125,689.29	20,326,351,627.53
投资活动产生的现金流量净额	394,367,856.37	-307,362,759.86
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	150,000,000.00	558,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,359,609,000.00	-
筹资活动现金流入小计	3,509,609,000.00	558,000,000.00

偿还债务支付的现金	3,087,509,000.00	222,070,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	273,340,017.73	242,746,558.08
支付其他与筹资活动有关的现金	19,479,726.86	-
筹资活动现金流出小计	3,380,328,744.59	464,816,558.08
筹资活动产生的现金流量净额	129,280,255.41	93,183,441.92
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	2,427,936,609.06	1,472,186,543.43
加：期初现金及现金等价物余额	5,795,823,581.42	4,323,637,037.99
六、期末现金及现金等价物余额	8,223,760,190.48	5,795,823,581.42

法定代表人：刘卫星 主管会计工作负责人：胡平 会计机构负责人：杨斐斐

担保人财务报表

适用 不适用