

深圳深国投房地产开发有限公司

(深圳市福田区沙头街道天安社区博今商务广场 B 座十二层)

2016 年面向合格投资者 公开发行公司债券（第一期） 2019 年年度报告

2020 年 6 月 23 日

声 明

本年度报告及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合公司的实际情况编制。

公司董事、监事、高级管理人员承诺，截至本年度报告封面载明日期，本年度报告及其摘要的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本年度报告及其摘要中财务会计资料真实、完整。

重大风险提示

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。

截至 2019 年 12 月 31 日，《深圳深国投房地产开发有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》所提示的风险因素无重大变化，2020 年公司新增的风险因素如下：

2020 年初新冠疫情来袭，对全球经济产生巨大的影响。截至目前，房地产行业受到的影响与餐饮、旅游、零售相比相对较小，但由于疫情的延续时间及影响范围尚不明朗，新冠疫情对我国房地产行业长远发展的影响尚不明确。

目录

声 明.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、公司概况.....	6
二、相关中介机构简介.....	6
第二节 公司债券事项.....	8
一、已发行债券的基本情况.....	8
二、募集资金使用情况.....	9
三、跟踪评级情况.....	10
四、报告期内本期债券增信机制、偿债计划及其他保障措施的执行情况和变化情况.....	11
五、债券持有人会议的召开情况.....	11
六、债券受托管理人.....	11
第三节 财务和资产情况.....	12
一、公司最近两年主要会计数据和财务指标.....	12
二、公司财务报表审计情况.....	14
三、资产负债情况分析.....	15
四、资产权利限制情况分析.....	19
五、最近两年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况.....	20
六、对外担保情况变动情况.....	20
七、公司获得的银行授信情况.....	21
第四节 业务和公司治理情况.....	23
一、公司主要业务介绍.....	23
二、报告期内公司的主要经营情况.....	23
三、重大投资情况.....	24
四、未来业务发展目标.....	24
五、是否存在严重违约情况.....	24
六、公司独立经营情况.....	25
七、非经营性往来占款及资金拆借情况.....	25
八、公司治理、内部控制及履行承诺的情况.....	28
第五节 重大事项.....	29
第六节 财务报告.....	30
一、关于最近两个会计年度财务报告审计情况.....	30
二、财务报表.....	30
第七节 备查文件目录.....	42
一、备查文件内容.....	42
二、备查文件查阅时间和地点.....	42

释义

在年报中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通词语		
本公司、公司、深国投地产、深圳深国投	指	深圳深国投房地产开发有限公司
本次债券	指	根据公司2016年3月30日召开的董事会会议和2016年3月30日作出的股东决议审议通过，经中国证券监督管理委员会核准向合格投资者公开发行的不超过40亿元（含40亿元）的深圳深国投房地产开发有限公司公司债券
本期债券	指	深圳深国投房地产开发有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），发行规模8亿元
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《深圳深国投房地产开发有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人/受托管理人/招商证券	指	招商证券股份有限公司
资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
律师、中伦律师	指	北京市中伦律师事务所
最近两年	指	2018年和2019年
最近一年、报告期	指	2019年1月1日至2019年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司章程》	指	《深圳深国投房地产开发有限公司章程》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
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	深圳证券交易所的正常营业日（不包括法定节假日或休息日）

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司概况

公司名称	深圳深国投房地产开发有限公司
公司简称	深圳深国投、深国投地产
法定代表人	齐翌博
信息披露事务负责人	曾玉
联系地址	深圳市福田区沙头街道天安社区博今商务广场 B 座十二层
电话	0755-23913924
电子邮箱	568403900@qq.com
注册地址	深圳市福田区沙头街道天安社区车公庙泰然七路 1 号博今商务广场 B 座十二层 1201
办公地址	深圳市福田区沙头街道天安社区博今商务广场 B 座十二层
注册资本	35 亿元
实缴资本	35 亿元
设立日期	1996 年 4 月 5 日
邮政编码	518000
所属行业	房地产开发
经营范围	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营
组织机构代码	61893220-5
年度报告披露网址	www.szse.cn
年度报告备置地	深圳市福田区沙头街道天安社区博今商务广场 B 座十二层

报告期内公司控股股东、实际控制人、监事、董事、高级管理人员的未发生变化。

二、相关中介机构简介

(一) 主承销商/受托管理人：招商证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：连亚峰

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

（二）律师机构：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

负责人：张学兵

经办律师：张继军、陈娅萌

联系电话：0755-33256666/6999

传真：0755-33206888/6889

（三）审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

负责人：石文先

签字会计师：程玺、雷春勇

联系电话：027-86791215

传真：027-85424329

（四）资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水山公园北道 38 号爱丽园公寓 508

负责人：吴金善

联系人：钟月光、王雯

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

截至本报告出具日，公司聘请的债券受托管理人、律师机构、资信评级机构未发生变更；会计师事务所变更为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），相关变更事项公司已于 2020 年 5 月 26 日发布《关于审计机构发生变更的公告》。

第二节 公司债券事项

一、已发行债券的基本情况

1、债券名称：深圳深国投房地产开发有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、债券简称：16 莱蒙 01。

3、债券代码：112448。

4、发行日：2016 年 9 月 13 日。

5、到期日：本期债券的到期日为 2021 年 9 月 13 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2019 年 9 月 13 日。如遇法定节假日和/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息。

6、债券余额：1.44 亿元。

7、发行利率、票面利率：5.80%。

8、还本付息方式：本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

9、公司调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，公司将于本期债券的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、投资者回售选择权：公司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第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给公司。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司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，行使回售权的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，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不

进行申报的，则视为放弃回售选择权。

11、上市的交易场所：深圳证券交易所。

12、投资者适当性安排：本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

13、报告期内公司债券的付息兑付情况：2019年9月13日已支付2018年9月13日至2019年9月12日期间利息，并于2019年9月13日完成回售。

14、报告期内投资者选择权条款的执行情况：本期债券已于报告期内完成回售，支付回售金额655,974,000元（不含利息）。

二、募集资金使用情况

1、本期债券募集资金使用情况及履行的程序

(1) 本期债券募集资金使用情况

2016年9月27日，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了验资报告（中兴财光华审验字【2016】第327019号），经审验：本期实际发行债券募集资金总额为人民币800,000,000.00元，扣除承销费及托管费共人民币8,100,000.00元，募集资金净额为人民币791,900,000.00元。截至目前，本期债券募集资金的具体使用情况如下：

收款人	汇入行名称	收款人账号	汇款金额 (万元)	用途
南昌莱蒙置业有限公司	江西银行南昌红谷滩支行	791911678600198	5,000.00	归还银行借款
南昌莱蒙置业有限公司	江西银行南昌红谷滩支行	791911678600198	15,000.00	归还银行借款
招商证券股份有限公司	招商银行深圳分行深纺大厦支行	819589052110 001	810.00	承销费、受托管理费
深圳市水榭花都房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司深圳田背支行	44201514500059100296	5,000.00	补充流动资金
深圳市水榭花都房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司深圳田背支行	44201514500059100296	19,800.00	补充流动资金
深圳市臻霖投资发展有限公司	招商银行股份有限公司时代广场支行	755918155910901	8,110.00	补充流动资金
深圳市水榭花都房地产有限公司	广东华兴银行深圳分行	801880100007328	10,000.00	补充流动资金
南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司南京兴隆大街支行	10109201040008488	5,000.00	补充流动资金
深圳市水榭花都房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司深圳田背支行	44201514500059100296	11,280.00	补充流动资金
合计			80,000.00	-

（2）公司履行的程序

公司严格执行了资金管理计划，本着优化公司债务结构的原则，经公司管理层批准，按照《募集说明书》的约定使用了本期债券募集资金。

2、募集资金余额

截至目前，募集资金共使用 80,000 万元，余额为 0 元。

3、募集资金专户运作情况

公司已按照《募集资金专项账户管理协议》在中国建设银行深圳碧波支行开立了募集资金专项账户，并委托上述银行作为监管银行对该账户进行管理。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，并严格按照募集说明书披露的资金投向使用募集资金，实现了专款专用。截至目前上述账户运营正常，未出现违规使用等问题。

4、本期债券募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

按照《募集说明书》约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，2 亿元用于偿还贷款，其余用于补充公司流动资金，并约定如果本期债券发行前有关借款已到期归还，公司可以本着优化公司债务结构的原则通过自筹归还有关借款，待本期债券募集资金到位后予以替换。

本期债券募集资金扣除承销相关费用后，本公司将其中 2 亿元用于归还子公司南昌莱蒙置业有限公司向江西银行南昌红谷滩支行的贷款，其余资金用于补充流动资金。公司募集资金的使用与《募集说明书》约定的使用计划相一致。

三、跟踪评级情况

本公司已委托联合信用评级有限公司担任深圳深国投房地产开发有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券的跟踪评级机构。根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年深圳深国投房地产开发有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

报告期内，联合评级未进行不定期跟踪评级，预计将于 2020 年 8 月 30 日前进行 2019 年度定期跟踪评级并于深交所网站披露跟踪评级报告。

四、报告期内本期债券增信机制、偿债计划及其他保障措施的执行情况和变化情况

(一) 本次债券无增信机制。

(二) 本次债券的偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，偿债保障措施正常执行，与募集说明书的相关承诺保持一致。

(三) 公司设置了专项偿债账户，除用于本期债券付息之外无其他提取情况，与募集说明书的相关承诺是一致。

五、债券持有人会议的召开情况

报告期内，本期债券未召开债券持有人大会。

六、债券受托管理人

2019 年，本期债券的受托管理人招商证券股份有限公司勤勉尽责，未出现利益冲突情形。

截至本报告出具日，受托管理人尚未披露 2019 年受托管理事务报告，预计将于 2020 年 8 月 30 日之前于深交所网站披露 2019 年度受托管理事务报告。

第三节 财务和资产情况

一、公司最近两年主要会计数据和财务指标

公司 2018 年及 2019 年主要会计数据和财务指标如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	变动比例
资产总计	1,731,640.43	2,054,727.60	-15.72%
负债总计	969,219.04	1,288,774.85	-24.80%
所有者权益	762,421.39	765,952.75	-0.46%
归属于母公司所有者权益合计	526,292.62	529,486.26	-0.60%
营业总收入	221,469.84	167,749.18	32.02%
利润总额	32,212.30	24,751.30	30.14%
净利润	22,599.49	14,442.21	56.48%
归属于母公司所有者的净利润	8,761.73	9,510.86	-7.88%
息税折旧摊销前利润 EBITDA	48,658.52	44,975.91	8.19%
经营活动产生的现金流量净额	-119,108.89	-163,789.08	27.28%
投资活动产生的现金流量净额	16,979.24	86,174.99	-80.30%
筹资活动产生的现金流量净额	65,051.73	-51,869.34	225.41%
期末现金及现金等价物余额	34,914.53	71,992.74	-51.50%
流动比率（倍）	1.56	1.30	19.88%
速动比率（倍）	0.97	0.98	-1.09%
资产负债率（%）	55.97	62.72	-10.76%
EBITDA 全部债务比	0.36	0.14	162.08%
利息保障倍数	1.73	1.20	44.65%
现金利息保障倍数	-3.99	-7.51	46.86%
EBITDA 利息倍数	1.79	1.25	43.30%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0
利息偿付率	100.00%	100.00%	0

注：全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

公司 2019 年较 2018 年变动超过 30% 以上的主要财务指标变动原因分析如下：

（1）营业总收入

2019 年营业总收入较 2018 年上升 32.02%，主要原因为子公司南昌莱蒙、苏

州欣润 2019 年销售收入增加。

(2) 利润总额

2019 年利润总额比 2018 年增加 30.14%，主要原因是 2019 年营业总收入较 2018 年增加 5.37 亿、投资性房地产公允价值变动损益较 2018 年增加 1.57 亿。

(3) 净利润

2019 年净利润比 2018 年增加 56.84%，主要原因为 2019 年营业总收入同比增加 32.02%，利润总额同比增加 30.14%，所得税费用同比下降了 6.75%。

(4) 投资活动产生的现金流量净额

2019 年投资活动产生的现金流量净额较 2018 年下降 80.30%，主要原因是 2019 年度收回投资收到的现金比 2018 年少 7.71 亿。

(5) 筹资活动产生的现金流量净额

2019 年筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年增加 225.41%，主要原因是 2019 年度公司向关联方拆入资金增加。

(6) 期末现金及现金等价物余额

2019 年期末现金及现金等价物余额较 2018 年下降 51.50%，主要原因为 2019 年度经营活动现金流量净流出增加。

(7) EBITDA 全部债务比

2019 年 EBITDA 全部债务比同比增加 162.08%，主要原因是 2019 年度全部债务减少 19.46 亿。

(8) 利息保障倍数

2019 年利息保障倍数较 2018 年增加 44.65%，主要原因是 2019 年利息费用减少。

(9) 现金利息保障倍数

2019 年现金利息保障倍数较 2018 年增加 46.86%，主要原因是 2019 年度全部债务减少 19.46 亿、现金流量净额比 2018 年度增加 4.46 亿。

(10) EBITDA 利息倍数

2019 年 EBITDA 利息倍数较 2018 年增加 43.30%，主要原因是 2019 年利息费用减少。

二、公司财务报表审计情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计原则对本公司出具了众环审字（2020）第 210024 号审计报告，对公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表和现金流表以及财务报表附注进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）同时对 2018 年相关财务数据作了追溯调整，调整内容如下：1、将芜湖长顺投资中心（有限合伙）纳入合并范围；2、南昌莱蒙税局查补 2013-2016 年期间税款，构成前期重大会计差错；3、2018 年南昌莱蒙从投资性房地产转回存货相关房产计提了跌价准备不恰当。根据《企业会计准则》讲解（2010）“对投资性房地产，当其拟用于出售时，除非先对其进行重大的结构性改建（再开发），否则不能从投资性房地产重分类到存货，仍按投资性房地产处置进行会计处理”，对上期进行前期差错更正；4、对 2018 年个别科目披露进行调整并对前期差错进行了追溯调整。

调整明细如下：

受影响的比较期间报表项目名称	2018 年 12 月 31 日/2018 年度更正前金额（元）	调整金额	2018 年 12 月 31 日/2018 年度更正后金额（元）
存货	4,854,798,052.42	-942,762,892.81	3,912,035,159.61
其他流动资产	165,371,477.74	2,373,991.36	167,745,469.10
可供出售金融资产	800,000,000.00	-800,000,000.00	-
投资性房地产	3,057,603,186.00	1,096,475,400.00	4,154,078,586.00
递延所得税资产	120,804,524.10	62,797,855.03	183,602,379.13
应交税费	485,746,788.52	42,509,408.33	528,256,196.85
长期借款	944,345,928.05	-800,000,000.00	144,345,928.05
递延所得税负债	493,327,935.30	47,869,445.43	541,197,380.73
其他综合收益	251,284,554.97	21,450,695.04	272,735,250.01
未分配利润	858,161,878.01	7,148,476.12	865,310,354.13
投资收益	49,499,832.80	-59,215,969.46	-9,716,136.66
资产减值损失	207,905,111.52	191,477,781.63	-16,427,329.89
所得税费用	70,025,433.91	33,065,453.04	103,090,886.95
收到其他与经营活动	134,798,341.52	1,117,034,185.01	1,251,832,526.53

有关的现金			
支付其他与经营活动有关的现金	260,614,878.95	2,051,489,784.38	2,312,104,663.33
收到其他与投资活动有关的现金	1,117,034,185.01	-1,117,034,185.01	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,051,489,784.38	-2,051,489,784.38	-

三、资产负债情况分析

(一) 资产情况分析

公司 2019 年及 2018 年主要资产情况如下：

项 目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		本期期末较上期期末的变动比例
	金额（万元）	占总资产比例	金额（万元）	占总资产比例	
流动资产：					
货币资金	90,124.71	5.20%	149,096.46	7.26%	-39.55%
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	1,202.52	0.07%	1,697.24	0.08%	-29.15%
预付款项	8,024.06	0.46%	4,274.98	0.21%	87.70%
其他应收款	672,088.67	38.81%	1,019,419.82	49.61%	-34.07%
其中：应收利息					
应收股利	3,000.00	0.17%	60,391.00	2.94%	-95.03%
存货	475,337.00	27.45%	391,203.52	19.04%	21.51%
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	7,771.44	0.45%	16,774.55	0.82%	-53.67%
流动资产合计	1,254,548.41	72.45%	1,582,466.56	77.02%	-20.72%
非流动资产：					
发放委托贷款及垫款					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	14,000.20	0.81%	9,711.17	0.47%	44.17%
其他权益工具投资					

投资性房地产	413,577.15	23.88%	415,407.86	20.22%	-0.44%
固定资产	23,336.35	1.35%	24,316.21	1.18%	-4.03%
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	4,047.33	0.23%	4,227.32	0.21%	-4.26%
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	4,938.89	0.29%	238.25	0.01%	1972.97%
递延所得税资产	17,192.11	0.99%	18,360.24	0.89%	-6.36%
其他非流动资产					
流动资产合计	477,092.02	27.55%	472,261.04	22.98%	1.02%
资产总计	1,731,640.43	100.00%	2,054,727.60	100.00%	-15.72%

公司 2019 年较 2018 年变动超过 30% 以上的主要财务指标变动原因分析如下：

(1) 货币资金

公司 2019 年货币资金较 2018 年下降 39.55%，主要原因是 2019 年度债券到期回售 25.06 亿。

(2) 应收账款

公司 2019 年应收账款较 2018 年减少 29.15% 主要原因为子公司杭州莱水的应收酒店租金减少。

(3) 预付款项

公司 2019 年预付款项较 2018 年增加 87.70% 主要原因为子公司苏州欣润预付账款增加。

(4) 其他应收款、应收股利

公司 2019 年其他应收款比 2018 年减少 34.07%，应收股利比 2018 年减少 95.03%，主要原因是公司与莱蒙国际集团有限公司之间的往来款于 2019 年度作债权债务集中清理。

(5) 其他流动资产

公司 2019 年其他流动资产较 2018 年下降 53.67% 主要原因为 2018 年留抵增值税在 2019 年抵扣。

(6) 长期股权投资

公司 2019 年长期股权投资较 2018 年增加 44.17%，主要原因为 2019 年子公

司苏州欣润权益法下确认了投资损益 3789.03 万元。

(7) 长期待摊费用

公司 2019 年长期待摊费用较 2018 年增加 1972.97%，主要为子公司杭州莱水 2019 年度产生的装修费增加。

(二) 负债情况分析

公司 2019 年及 2018 年主要负债情况如下：

项 目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		本期期末较 上期期末的 变动比例
	金额（万元）	占总负债比例	金额（万元）	占总负债比例	
流动负债：					
短期借款	14,468.00	0.84%	12,500.00	0.61%	15.74%
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	13,229.64	0.76%	4,725.07	0.23%	179.99%
应付账款	159,278.32	9.20%	47,480.10	2.31%	235.46%
预收款项	44,895.85	2.59%	197,864.99	9.63%	-77.31%
应付职工薪酬	2,873.34	0.17%	2,947.88	0.14%	-2.53%
应交税费	46,449.01	2.68%	52,825.62	2.57%	-12.07%
其他应付款	525,544.70	30.35%	601,815.36	29.29%	-12.67%
其中：应付利息	671.83	0.04%	10,607.44	0.52%	-93.67%
应付股利	182,425.00	10.53%	127,987.90	6.23%	42.53%
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债			299,707.15	14.59%	-100.00%
其他流动负债					
流动负债合计	806,738.86	46.59%	1,219,866.17	59.37%	-33.87%
非流动负债：					
长期借款	94,980.00	5.48%	14,434.59	0.70%	558.00%
应付债券	14,110.06	0.81%			100.00%
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			354.34	0.02%	-100.00%
递延收益					
递延所得税负债	53,390.12	3.08%	54,119.74	2.63%	-1.35%
其他非流动负债					
非流动负债合计	162,480.18	9.38%	68,908.67	3.35%	135.79%

负债合计	969,219.04	55.97%	1,288,774.85	62.72%	-24.80%
所有者权益：					
实收资本	350,000.00	20.21%	350,000.00	17.03%	0.00%
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	29,711.23	1.72%	29,711.23	1.45%	0.00%
减：库存股					
其他综合收益	15,318.16	0.88%	27,273.53	1.33%	-43.84%
专项储备					
盈余公积	35,970.48	2.08%	35,970.48	1.75%	0.00%
一般风险准备					
未分配利润	95,292.76	5.50%	86,531.04	4.21%	10.13%
归属于母公司所有者权益合计	526,292.62	30.39%	529,486.26	25.77%	-0.60%
少数股东权益	236,128.77	13.64%	236,466.49	11.51%	-0.14%
所有者权益合计	762,421.39	44.03%	765,952.75	37.28%	-0.46%
负债和所有者权益总计	1,731,640.43	100.00%	2,054,727.60	100.00%	-15.72%

公司 2019 年较 2018 年变动超过 30% 以上的主要财务指标变动原因分析如下：

(1) 应付票据

公司 2019 年应付票据较 2018 年增加 179.99%，主要原因为子公司苏州欣润应付票据增加。

(2) 应付账款

公司 2019 年应付账款较 2018 年增加 235.46%，主要原因为子公司南昌莱蒙、深圳水榭、苏州欣润应付工程款增加。

(3) 预收账款

公司 2019 年预收账款较 2018 年减少 77.31%，主要原因为 2018 年预收账款于 2019 年确认收入，2019 年满足确认收入的条件，则未计入预收帐款。

(4) 应付利息、应付股利

公司 2019 年应付利息较 2018 年减少 93.67% 主要原因为 2019 年公司回售债券 25.06 亿，使应付利息减少；

公司 2019 年应付股利较 2018 年增加 42.53% 主要原因为 2019 年公司转回与其母公司 2018 年抵消的应付股利 5.97 亿。

(5) 一年内到期的非流动负债

公司 2019 年一年内到期的非流动负债较 2018 年减少 100.00% 主要原因为一年内到期应付债券和长期借款已经偿还。

(6) 长期借款

公司 2019 年长期借款较 2018 年增加 558.00% 主要原因为子公司深圳水榭和南昌莱蒙新增借款。

(7) 应付债券

公司 2019 年应付债券较 2018 年增加 100.00% 主要原因为 2018 年末公司根据投资者预计行使回售选择权, 将应付债券余额转入一年内到期的非流动负债科目, 回售完成后剩余存续债券继续持有, 转入应付债券。

(8) 预计负债

公司 2019 年预计负债较 2018 年减少 100.00% 主要原因为子公司苏州欣润的联营企业超额亏损形成的预计负债转回。

(9) 其他综合收益

公司 2019 年其他综合收益较 2018 年减少 43.84% 主要原因为子公司南昌莱蒙置业部分处置公允价值模式计量的投资性房地产, 结转原转换日计入其他综合收益的金额。

四、资产权利限制情况分析

公司合并报表范围内存在权利限制的资产包括存货、投资性房地产及固定资产等, 截至 2019 年 12 月 31 日公司受限资产的账面价值合计 6.94 亿元, 占同期公司总资产、净资产的比重分别为 4%、9.1%。

截至 2019 年 12 月 31 日, 公司资产抵押及质押情况如下:

单位: 亿元

科目	受限资产	2019 年 12 月 31 日余额
货币资金	监管户资金、按揭保证金等	5.52
固定资产	房屋建筑物质押为关联方“深圳运昌管理咨询有限公司”取得借款	1.42
	合计	6.94

五、最近两年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至2019年12月31日，除本期债券外，最近两年公司发行过其他债券及债务融资工具如下：

债券/其他债务融资工具名称	债券类型	发行金额（亿元）	债券期限
17 莱蒙 01	公司债券	16.5	2017-04-27 至 2020-04-27
17 莱蒙 02	公司债券	2.5	2017-04-27 至 2020-04-27

截至 2019 年 12 月 31 日，公司上述债务融资工具已全部完成回售。

六、对外担保情况变动情况

（一）关联担保

截至2019年12月31日，正在履行中的公司及其子公司对合并报表范围以外的关联方提供担保情况如下：

单位：元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳深国投房地产开发有限公司	深圳运昌管理咨询有限公司	6,066,000,000.00	2017/11/29	2022/11/29	否
深圳市华龙物业发展有限公司 深圳市祥盛信息咨询有限公司 深圳莱蒙鼎盛投资有限公司 常州莱蒙水榭花都房地产开发有限公司 深圳莱蒙俊达投资发展有限公司 深圳市水榭花都房地产有限公司		2,672,000,000.00	2018/12/19	2022/11/21	否

截至 2019 年 12 月 31 日，正在履行中的公司对合并报表范围以外的关联方提供担保余额为 8,738,000,000.00 元，主要系深圳深国投房地产开发有限公司为深圳运昌管理咨询有限公司（以下简称“深圳运昌”）的实际借款提供的担保，公司作为深圳运昌的担保方之一。

（二）为购房人提供担保

截至 2019 年 12 月 31 日，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保尚

未结清的担保金额如下：

做为担保方的公司	担保余额（元）	担保期限	担保结束时间
常州莱蒙水榭花都房地产开发有限公司	71,138,000.00	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
南昌莱蒙置业有限公司	183,964,908.80	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
苏州欣润房地产有限责任公司	70,295,432.00	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
安徽运昌置业发展有限公司	391,171,000.00	阶段性担保	承购人取得产权证且办完抵押登记
合计	716,569,340.80		

截止 2019 年 12 月 31 日，尚未结清的为购房人提供的担保金额为 716,569,340.80 元，较 2018 年末减少 45.24%。由于截止目前购房人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

除以上担保之外，公司无其他对外担保。

七、公司获得的银行授信情况

公司与广东华兴银行、光大银行、九江银行等多家银行机构建立了良好的合作关系，截至 2019 年 12 月末上述金融机构合计授予公司综合授信额度为 656,000.00 万元，已使用授信额度 351,700.00 万元，结余额度 304,300.00 万元，公司信誉得到商业银行等金融机构较大认可。截至 2019 年 12 月末，公司的银行授信情况如下：

银行名称	授信额度（万元）	已用额度（万元）	结余额度（万元）
广东华兴银行	18,000	18,000	0.00
浦发银行	8,700.00	8,700.00	0.00
九江银行	30,000.00	30,000.00	0.00
南昌银行	80,000.00	80,000.00	0.00
兴业银行	15,000.00	15,000.00	0.00
北京银行	5,000.00	5,000.00	0.00
华商银行	94,000.00	94,000.00	0.00
中国银行	11,000.00	11,000.00	0.00
南洋商业银行（委贷）	154,300.00	45,000.00	109,300.00
光大银行	170,000.00	40,000.00	130,000.00
赣州银行	70,000.00	5,000.00	65,000.00
合计	656,000.00	351,700.00	304,300.00

资料来源：根据公司提供资料整理

截至 2019 年 12 月 31 日，所有到期的银行贷款公司均已偿还完毕。

第四节 业务和公司治理情况

一、公司主要业务介绍

（一）公司的主营业务

公司为中国南部经验丰富的房地产开发商，擅长城市综合体及中高端住宅地产项目的开发和运营。本公司通过各地子公司实施房地产开发，区域布局聚焦珠江三角洲、长江三角洲及江西、杭州富成长性的单核城市南昌、致力于将“资源导向”的开发商向“能力驱动”的资产管理平台转型，成为中国领先的不动产资产管理专家。通过产业金融化和资产证券化打通资金通道，提升净资产收益率，做大和昌事业的企业战略。

未来集团将着重调整经营导向，以现金流为核心，提高运营效率，提升经营质量，全面提升产品力，提高客户满意度，实现有质量的增长。

报告期内公司主营业务未发生影响公司偿债能力的重大变化。

（二）公司所属行业分析

公司所属行业为房地产业。房地产业是国民经济的支柱产业，具有较强的周期性。目前，我国房地产行业的发展呈现明显的分化趋势，但总体来看，随着城镇化进程的推进，我国房地产市场还存在较大的发展空间。

未来 10 年中国宏观经济仍将有望保持稳步发展，带动房地产市场稳步上升。城镇化已成为整个中国未来发展的必然趋势，到 2030 年我国城镇化率要达到 70%，未来近 20 年还将有约 3 亿人由农村转移到城市。国内如此庞大的内需市场，将会给房地产的多元化发展带来新的机遇！

从长期角度看，住房消费升级和城镇化发展为房地产市场带来了稳定增长的刚性需求，但短期内的调整不可避免。中央经济工作会议强调，“房住不炒”定位不会改变，因城施策、分类调控仍然是楼市调控的主要特征，且调控将以稳为主。

二、报告期内公司的主要经营情况

（一）公司最近两年的经营情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	变动比例
----	---------	---------	------

营业收入	221,469.84	167,749.18	32.02%
营业成本	175,911.35	110,602.03	59.05%
期间费用	28,631.46	31,311.13	-8.56%
营业利润	32,067.72	20,111.37	59.45%
利润总额	32,212.30	24,751.30	30.14%
净利润	22,599.49	14,442.21	56.48%

公司营业收入、营业成本、营业利润、利润总额及净利润变动超过 30% 的原因见上文。

三、重大投资情况

2019 年度公司无重大投资。

四、未来业务发展目标

1、未来业务发展目标

2019 年，公司作为北京和昌置业华南地区的开发主体，将充分利用公司在深圳地区已有的项目储备和土地储备，打开华南地区最大的市场——深圳，并以深圳为中心拓展周边城市的房地产市场，寻求土地及新项目收购机遇。公司将一如既往的遵循盈利为首的原则，为股东争取最大盈利为前提，对现有项目及未来项目进行销售。

2、下一年度经营计划

2020 年，公司将着重调整经营导向，以现金流为核心，提高运营效率，提升经营质量，全面提升产品力，将现有项目的开发、销售、旧改进程加速，并通过产业金融化和资产证券化打通资金通道，提升净资产收益率，做大企业战略。

3、公司未来面临的风险

本公司虽一直遵循、贯彻谨慎、低风险的投资，运营策略，但近年来，中央和地方政府对国内房地产市场的调控措施频发，因此公司认为系统性的房地产市场风险是目前面临的主要风险。

五、是否存在严重违约情况

在报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，并未出现严重违约事项。

六、公司独立经营情况

公司具有独立的企业法人资格,在国家宏观调控和行业监管下,严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作,逐步建立健全公司法人治理结构,在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开,能够自主经营,独立核算,自负盈亏,自主做出业务经营、战略规划和投资等决策,具备直接面向市场独立经营的能力。

七、非经营性往来占款及资金拆借情况

(一) 非经营性往来占款

2018年和2019年,公司科目“其他应收款”中关联方往来款情况如下:

单位:万元

关联方	2019-12-31		2018-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
莱蒙祥俊信息咨询(深圳)有限公司			22,000.00	
莱蒙祥盈信息咨询(深圳)有限公司			1,000.00	
深圳莱蒙投资控股有限公司	382,136.49		143,131.72	
深圳市臻康贸易有限公司			237,396.22	
深圳莱蒙泰盛信息技术有限公司			24,092.40	
俊鸿达信息咨询(深圳)有限公司			150.00	
俊平昌企业管理咨询(深圳)有限公司			11,200.00	
深圳市誉恒咨询有限公司			100.00	
盛兴地产控股有限公司			0.51	
莱蒙鹏源集团有限公司			2,815.23	
莱蒙国际(香港)有限公司			1,203.65	
深圳市精益雅装饰工程有限公司			15,970.00	
深圳市莱水天投资管理有限公司			3,625.16	
深圳市昶恒投资发展有限公司			32,590.81	
深圳市臻霖投资发展有限公司			9,988.00	
深圳市莱蒙硕丰投资发展有限公司			48,573.48	
深圳市莱蒙鼎丰投资管理有限公司			700.00	
深圳市锦悦投资管理有限公司			274.31	
深圳市钰创投资管理有限公司			871.20	
深圳市博程投资发展有限公司			202.69	
深圳市领誉投资管理有限公司			941.69	
深圳市创卓投资发展有限公司			1,135.00	
深圳市鼎创投资管理有限公司			5.00	

深圳市科誉投资管理有限公司			22.50	
莱蒙(香港)有限公司			56.48	
深圳市博建地投资发展有限公司			0.94	
深圳市融建业投资发展有限公司			0.94	
东莞深国投房地产开发有限公司			29,500.00	
上海莱鹏商务咨询有限公司			490.00	
深圳市莱蒙商业投资管理有限公司			3,000.00	
莱蒙房地产(深圳)有限公司			21,300.76	
常州市莱蒙物业服务有限公司	1.42		2.84	
南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司			22,899.91	
深圳市莱蒙物业服务有限公司杭州分公司			21.42	
深圳市永丰源文化产业发展有限公司			5.57	
深圳市莱蒙宁源咨询有限公司			2,000.00	
深圳运昌管理咨询有限公司	67,797.00		35,939.28	
深圳市水榭商业物业管理有限公司	36.56		7,006.54	
深圳鸿盛昌投资有限公司			3.22	
莱盈商业集团有限公司			943.29	
深圳怡昌管理咨询有限公司	1,346.00		22,450.62	
和昌地产集团有限公司	107,808.29		105,386.39	
安徽兴和昌置业发展有限公司			0.59	
苏州冠达房地产开发有限公司	6,184.95		6,564.95	
苏州俊昌置业有限公司			45,256.55	
苏州运昌置业发展有限公司	894.34		3.53	
常熟建瀚置地有限公司				
常熟必成房地产开发有限公司				
郑州盈和远策企业管理咨询有限公司	18,000.00			
苏州隆湖置业有限公司	47.17		45.43	
郑州瑞昌企业管理咨询有限公司	20,000.00			
郑州瑞荣达企业管理咨询有限公司	7,620.00			
祥康信息咨询(深圳)有限公司	8,900.00			
北京怡昌投资有限公司	18.34			
北京和嘉瑞昌投资管理有限公司	20,741.28			
泰祥信息咨询(深圳)有限公司	100.00			
合计	641,631.83		860,868.83	

2018年和2019年,公司科目“其他应付款”中关联方往来款情况如下:

单位:万元

关联方	2019-12-31	2018-12-31
苏州俊昌置业有限公司	3,481.66	
深圳运昌管理咨询有限公司	218,323.63	57,111.36
深圳市莱蒙商业投资管理有限公司	79.45	0.00
深圳市莱蒙投资控股有限公司	57,088.81	111,715.31

南京运昌置业发展有限公司	7.13	2.39
杭州御景置业有限公司	1.28	1.13
杭州和昌置业发展有限公司	3.50	1.17
东莞市骏成实业投资有限公司	0.53	3.46
常州莱蒙都会置业有限公司	562.83	92,235.24
常熟建瀚置地有限公司	2,624.00	1,643.60
常熟必成房地产开发有限公司	1,052.70	2,032.80
北京怡昌投资有限公司	3.38	2.75
北京和昌置业发展有限公司	22,647.00	22,647.00
泰祥信息咨询(深圳)有限公司	1,200.00	1,000.00
深圳市水榭商业管理有限公司	94.07	0.00
和昌地产集团有限公司	500.00	3,867.28
莱蒙国际集团有限公司		4,106.90
深圳市精益雅装饰工程有限公司		11,810.69
深圳市青霖沅园林景观有限公司		4,300.00
莱蒙国际(香港)有限公司		23.66
莱蒙鹏源集团有限公司		1,310.00
祥康信息咨询(深圳)有限公司		2,000.00
深圳市臻霖投资发展有限公司		58.59
深圳市乐达文化科技有限公司		1,000.00
东莞深国投房地产开发有限公司		27,500.00
莱蒙房地产(深圳)有限公司		91,646.19
南京莱蒙水榭花都房地产开发有限公司		3,502.01
深圳市水榭商业物业管理有限公司		400.24
深圳市莱蒙商业投资管理有限公司		79.45
合计	307,669.98	440,001.21

公司关联方往来款的形成主要是公司根据集团内资金统筹管理和调配原则，经公司内部决策后向关联公司提供的款项，以满足其投资、支付工程款或支付其他日常经营款项所需。对于该款项的审批、使用，公司严格按照集团内资金统筹管理制度、财务管理制度、关联交易制度等内控制度执行；同时，因公司发展的需要，集团内的其他关联公司及控股股东深圳莱蒙投资控股有限公司亦通过统一调配资金以支持公司的发展。因此，集团统一调配资金系形成非经营性往来占款的主要原因，且公司严格按照资金管理制度、财务管理制度、关联交易制度等内控制度执行。

(二) 关联方资金拆借

2019年度，公司关联方资金拆借情况如下：

关联方	拆借金额(万元)
-----	----------

拆入	
和昌地产集团有限公司	11,000.00
深圳运昌管理咨询有限公司	13,200.00
和昌地产集团有限公司	14,218.10
和昌地产集团有限公司	99,173.36
深圳运昌管理咨询有限公司	70,985.22
北京怡昌投资有限公司	49.00
和昌地产集团有限公司	7,656.00
郑州瑞昌企业管理咨询有限公司	20,000.00
郑州盈和远策企业管理咨询有限公司	18,000.00
郑州瑞荣达企业管理咨询有限公司	7,620.00
合计	261,901.68
拆出	
深圳运昌管理咨询有限公司	11,000.00
深圳运昌管理咨询有限公司	34,744.66
和昌地产集团有限公司	75,420.00
北京和嘉瑞昌投资管理有限公司	19,513.02
天津和昌置业有限公司	2,871.00
和昌地产集团有限公司	64,335.00
合计	207,883.68

八、公司治理、内部控制及履行承诺的情况

在报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，并严格执行募集说明书相关约定和承诺。

第五节 重大事项

一、报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、报告期内，公司未发生破产重组事项。

三、报告期内，公司及控股股东、实际控制人未出现涉嫌犯罪被司法机关立案调查情况，未出现公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

四、报告期内，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项，以及公司董事会或有权机构判断为重大的事项。

第六节 财务报告

一、关于最近两个会计年度财务报告审计情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计原则对公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表和现金流表以及财务报表附注进行了审计，出具了中兴财光华审会字（2019）第 327027 号标准无保留意见审计报告。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计原则对公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表和现金流表以及财务报表附注进行了审计，出具了众环审字（2020）第 210024 号标准无保留意见审计报告。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对 2018 年相关财务数据作了追溯调整，下表中所引用的财务数据均为调整后的数据。

最近两年的财务报告所遵循的会计政策未发生重大变化。

二、财务报表

本公司最近两年末的合并资产负债表，最近两年的合并利润表及合并现金流量表，母公司最近两年末的合并资产负债表，最近两年的合并利润表及合并现金流量表如下：

（一）合并财务报表

合并资产负债表

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	901,247,118.46	1,490,964,617.85
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	12,025,159.81	16,972,383.32
预付款项	80,240,639.95	42,749,793.96
其他应收款	6,720,886,748.19	10,194,198,201.82

其中：应收利息		
应收股利	30,000,000.00	603,910,000.00
存货	4,753,370,018.31	3,912,035,159.61
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	77,714,441.62	167,745,469.10
流动资产合计	12,545,484,126.34	15,824,665,625.66
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	140,001,996.04	97,111,709.15
其他权益工具投资		
投资性房地产	4,135,771,469.00	4,154,078,586.00
固定资产	233,363,517.66	243,162,060.10
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	40,473,254.05	42,273,152.42
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	49,388,862.63	2,382,511.63
递延所得税资产	171,921,057.15	183,602,379.13
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,770,920,156.53	4,722,610,398.43
资产总计	17,316,404,282.87	20,547,276,024.09

合并资产负债表（续）

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款	144,680,000.00	125,000,000.00
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	132,296,364.62	47,250,738.19
应付账款	1,592,783,233.84	474,801,006.66
预收款项	448,958,509.38	1,978,649,896.93
应付职工薪酬	28,733,422.20	29,478,812.29
应交税费	464,490,124.82	528,256,196.85
其他应付款	5,255,446,957.87	6,018,153,579.00
其中：应付利息	6,718,317.83	106,074,397.68
应付股利	1,824,250,000.00	1,279,878,980.83
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		2,997,071,509.37
其他流动负债		
流动负债合计	8,067,388,612.73	12,198,661,739.29
非流动负债：		
长期借款	949,800,000.00	144,345,928.05
应付债券	141,100,589.68	
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		3,543,431.88
递延收益		
递延所得税负债	533,901,183.90	541,197,380.73
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,624,801,773.58	689,086,740.66
负债合计	9,692,190,386.31	12,887,748,479.95
所有者权益：		
实收资本	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	297,112,254.56	297,112,254.56
减：库存股		
其他综合收益	153,181,569.57	272,735,250.01
专项储备		

盈余公积	359,704,787.76	359,704,787.76
一般风险准备		
未分配利润	952,927,626.71	865,310,354.13
归属于母公司所有者权益合计	5,262,926,238.60	5,294,862,646.46
少数股东权益	2,361,287,657.96	2,364,664,897.68
所有者权益合计	7,624,213,896.56	7,659,527,544.14
负债和所有者权益总计	17,316,404,282.87	20,547,276,024.09

合并利润表

单位：元

项 目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	2,214,698,378.21	1,677,491,773.44
其中：营业收入	2,214,698,378.21	1,677,491,773.44
二、营业总成本	2,136,544,490.71	1,512,752,770.99
其中：营业成本	1,759,113,458.73	1,106,020,279.02
税金及附加	91,116,460.82	93,621,226.89
销售费用	69,445,015.94	66,744,211.11
管理费用	75,263,347.89	66,707,835.59
研发费用		
财务费用	141,606,207.33	179,659,218.38
其中：利息费用	149,039,104.84	187,159,345.17
利息收入	8,645,111.44	8,354,019.54
加：其他收益	42,575.64	
投资收益（损失以“-”号填列）	42,057,913.53	-9,716,136.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	41,433,718.77	-11,393,722.73
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	219,962,200.06	62,483,083.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-19,811,757.24	-16,427,329.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	272,374.98	35,065.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	320,677,194.47	201,113,685.07
加：营业外收入	17,212,447.14	62,317,554.05
减：营业外支出	15,766,672.18	15,918,207.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	322,122,969.43	247,513,031.47
减：所得税费用	96,128,061.74	103,090,886.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	225,994,907.69	144,422,144.52
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	225,994,907.69	144,422,144.52
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）	87,617,272.58	95,108,552.19

2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	138,377,635.11	49,313,592.33
六、其他综合收益的税后净额	-219,310,698.02	280,287,249.88
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-119,553,680.44	153,457,338.00
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		
2、将重分类进损益的其他综合收益	-119,553,680.44	153,457,338.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（5）外币财务报表折算差额		
（6）其他（自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分）	-119,553,680.44	153,457,338.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-99,757,017.58	126,829,911.88
七、综合收益总额	6,684,209.67	424,709,394.40
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	-31,936,407.86	248,565,890.19
（二）归属于少数股东的综合收益总额	38,620,617.53	176,143,504.21

合并现金流量表

单位：元

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	826,373,153.60	1,231,681,549.93
收取利息、手续费及佣金的现金		
收回保理款项收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,618,779,806.37	1,251,832,526.53
经营活动现金流入小计	2,445,152,959.97	2,483,514,076.46
购买商品、接受劳务支付的现金	1,513,586,218.74	1,493,012,132.07
客户贷款及垫款净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
保理业务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	89,185,973.95	79,269,535.01
支付的各项税费	244,949,785.52	237,018,539.98
支付其他与经营活动有关的现金	1,788,519,925.84	2,312,104,663.33
经营活动现金流出小计	3,636,241,904.05	4,121,404,870.39
经营活动产生的现金流量净额	-1,191,088,944.08	-1,637,890,793.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	148,740,000.00	920,050,000.00
取得投资收益收到的现金	59,842,539.84	63,020,404.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	292,448.58	273,716.16
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	208,874,988.42	983,344,120.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,579,240.18	1,292,269.36
投资支付的现金	33,501,693.58	120,302,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,693.58	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	39,082,627.34	121,594,269.36
投资活动产生的现金流量净额	169,792,361.08	861,749,850.80
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	976,410,000.00	470,245,928.05
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	5,383,060,922.98	1,401,893,123.17
筹资活动现金流入小计	6,359,470,922.98	1,872,139,051.22
偿还债务支付的现金	3,274,639,928.05	1,547,420,283.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	518,533,192.08	363,105,703.31
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	1,915,780,530.85	480,306,447.03
筹资活动现金流出小计	5,708,953,650.98	2,390,832,433.36
筹资活动产生的现金流量净额	650,517,272.00	-518,693,382.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,722.80	
五、现金及现金等价物净增加额	-370,782,033.80	-1,294,834,325.27
加：期初现金及现金等价物余额	719,927,376.72	2,014,761,701.99
六、期末现金及现金等价物余额	349,145,342.92	719,927,376.72

(二) 母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：元

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	18,526,375.59	760,949,809.16
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		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	6,065,736,319.49	6,100,298,564.57

其中：应收利息		
应收股利	1,244,780,398.70	1,720,690,398.70
存货	54,037,518.87	53,307,490.55
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,420,996.99	1,337,003.38
流动资产合计	6,139,721,210.94	6,915,892,867.66
非流动资产：		
可供出售金融资产	800,000,000.00	800,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	795,752,512.81	795,752,512.81
投资性房地产		
固定资产	74,897.79	123,537.49
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	300,584.10	193,276.39
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,596,127,994.70	1,596,069,326.69
资产总计	7,735,849,205.64	8,511,962,194.35

母公司资产负债表（续）

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		9,900.00
预收款项	60,000.00	60,000.00
应付职工薪酬	6,240,483.36	6,240,483.36
应交税费	45,265,655.42	45,269,334.80
其他应付款	4,044,342,504.94	2,388,222,237.24
其中：应付利息	2,088,376.99	103,806,666.66
应付股利	1,688,000,000.00	1,091,300,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		2,637,151,792.39
其他流动负债		
流动负债合计	4,095,908,643.72	5,076,953,747.79
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	141,100,589.68	
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	141,100,589.68	
负债合计	4,237,009,233.40	5,076,953,747.79
所有者权益：		
实收资本	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	640,774,696.48	640,774,696.48
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	359,704,787.76	359,704,787.76
一般风险准备		
未分配利润	-1,001,639,512.00	-1,065,471,037.68
所有者权益合计	3,498,839,972.24	3,435,008,446.56
负债和所有者权益总计	7,735,849,205.64	8,511,962,194.35

母公司利润表

单位：元

项 目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	377,145.36	377,142.71
减：营业成本	28,859.43	
税金及附加	134,353.09	35,879.59
销售费用		
管理费用	1,144,360.77	2,925,457.62
研发费用		
财务费用	92,145,508.59	175,938,472.15
其中：利息费用	97,435,057.62	178,017,661.27
利息收入	5,428,601.80	2,831,113.80
加：其他收益	10,690.95	
投资收益（损失以“－”号填列）	157,218,694.39	59,215,969.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-429,230.85	-177,683.61
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	63,724,217.97	-119,484,380.81
加：营业外收入		1,019,463.75
减：营业外支出		635.75
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	63,724,217.97	-118,465,552.81
减：所得税费用	-107,307.71	-44,420.90
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	63,831,525.68	-118,421,131.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	63,831,525.68	-118,421,131.91
（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		
（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、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
六、综合收益总额	63,831,525.68	-118,421,131.91

母公司现金流量表

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
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	396,000.00	396,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,439,292.75	6,417,206.43
经营活动现金流入小计	5,835,292.75	6,813,206.43
购买商品、接受劳务支付的现金	715,371.85	1,896,635.86
支付给职工以及为职工支付的现金	299,808.68	3,033,704.07
支付的各项税费	151,638.93	26,400.18
支付其他与经营活动有关的现金	1,200,634.42	4,477,869.26
经营活动现金流出小计	2,367,453.88	9,434,609.37
经营活动产生的现金流量净额	3,467,838.87	-2,621,402.94
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	59,218,694.39	59,215,969.45
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		4,609.16
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	59,218,694.39	59,220,578.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,680.00
投资支付的现金		226,470,000.00
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	2,003,640,866.61	960,065,412.50
投资活动现金流出小计	2,003,640,866.61	1,186,543,092.50
投资活动产生的现金流量净额	-1,944,422,172.22	-1,127,322,513.89
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	4,393,737,750.20	300,925,662.95
筹资活动现金流入小计	4,393,737,750.20	300,925,662.95
偿还债务支付的现金	2,505,974,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	189,230,550.00	188,361,917.50
支付其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,695,204,550.00	338,361,917.50
筹资活动产生的现金流量净额	1,698,533,200.20	-37,436,254.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,300.42	
五、现金及现金等价物净增加额	-242,423,433.57	-1,167,380,171.38
加：期初现金及现金等价物余额	260,949,809.16	1,428,329,980.54

六、期末现金及现金等价物余额	18,526,375.59	260,949,809.16
----------------	---------------	----------------

第七节 备查文件目录

一、备查文件内容

1、深圳深国投房地产开发有限公司2018年经审计的财务报告（中兴财光华审会字（2019）第327027号）；

2、深圳深国投房地产开发有限公司2019年经审计的财务报告（众环审字（2020）第210024号）；

3、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；

投资者可以至本公司查阅本年度报告及其摘要的全文，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本年度报告及摘要。

二、备查文件查阅时间和地点

1、查阅时间

本次债券发行期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

2、查阅地点

投资者可以自本年度报告公告之日起到下列地点查阅本年度报告全文及上述备查文件：

深圳深国投房地产开发有限公司

联系地址：深圳市福田区沙头街道天安社区博今商务广场B座十二层

联系人：曾玉

电话：0755-23913924

投资者若对本年度报告及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《深圳深国投房地产开发有限公司2016年面向合格投资者
公开发行公司债券（第一期）2019年年度报告》之盖章页）



深圳深国投房地产开发有限公司

2020年6月23日