

建发房地产集团有限公司

公司债券半年度报告

(2018 年上半年)

二〇一八年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于公司债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证公司债券在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市后本公司债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、公司债券的偿债资金将主要来源于本公司经营活动产生的收益和现金流。**2018 年 1-6 月**，本公司合并口径营业收入为 **31.41 亿元**；息税折旧摊销前利润（**EBITDA**）为 **7.79 亿元**；归属于母公司所有者的净利润为 **2.01 亿元**；经营活动产生的现金流净额为 **-99.83 亿元**。本公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在公司债券存续期内，若本公司未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响公司债券本息的按期兑付。

五、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。**2018 年 1-6 月**，本公司合并口径资产负债率为 **79.68%**，扣除预收账款后的资产负债率为 **64.56%**，资产负债率处于较高水平。**2018 年 1-6 月**，本公司 **EBITDA** 利息保障倍数为 **0.61**。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

六、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。**2006 年**以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对本公司的经营及发展带来一定的不利影响。

七、本公司发行的“13 建发房产债”、“15 建发房产债”、“16 建房 01”、“16 建房 02”、“17 建房 01”、“17 建房 02”由厦门建发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。保证范围包括发行债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。担保期限为自债券发行首日至该期发行的债券到期日后两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。厦门建发集团有限公司是经厦门市政府批准设立的国有独资有限公司，是经厦门市政府授权国有资产投资的资产经营一体化公司，承担着执行厦门市政府社会经济发展和产业结构调整部署的重要职责，现为福建省最大的国有企业集团，连续多年位居福建省企业集团 100 强首位，若其经营状况受到宏观经济、供应链行业、房地产行业或自身因素的影响，可能导致担保人经营状况盈利水平及资信情出现不利变化。上述情况都将可能影响到担保人对公司债券履行其应承担的担保责任。

八、联合资信评估有限公司和联合信用评级有限公司将在债券信用等级有效期内或者债券存续期内，持续关注公司债券本公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以对本公司发行债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本公司的信用状况。联合资信评估有限公司和联合信用评级有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站予以公告。本公司亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

本半年度重大风险提示较上年度无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
（四）报告期内中介机构变更情况.....	10
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.....	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.....	17
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	18
八、 受托管理人履职情况.....	18
第三节 业务经营和公司治理情况.....	19
一、 公司业务和经营情况.....	19
二、 投资状况.....	24
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	25
四、 公司治理情况.....	25
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	25
第四节 财务情况.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	28
四、 主要会计数据和财务指标.....	28
五、 资产情况.....	29
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	33
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	34
九、 对外担保情况.....	34
第五节 重大事项.....	35
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	35
二、 关于破产相关事项.....	35
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.....	35
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	35
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	35
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、发行人为可交换债券发行人.....	36
二、发行人为创新创业公司债券发行人.....	36

三、发行人为绿色公司债券发行人	36
四、发行人为可续期公司债券发行人	36
五、其他特定品种债券事项	36
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	36
第八节 备查文件目录	37
附件 财务报表	39
合并资产负债表	39
母公司资产负债表	41
合并利润表	43
母公司利润表	44
合并现金流量表	45
母公司现金流量表	47
合并所有者权益变动表	49
母公司所有者权益变动表	53
担保人财务报表	57
担保人资产负债表（合并）	58

释义

公司、本公司、建发房产	指	建发房地产集团有限公司
控股股东、建发股份	指	厦门建发股份有限公司
担保人、建发集团	指	厦门建发集团有限公司
实际控制人、厦门国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
半年度报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《建发房地产集团有限公司公司债券 2018 年半年度报告》
半年度报告摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《建发房地产集团有限公司公司债券 2018 年半年度报告摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
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
监察部	指	中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所
公司股东会	指	建发房地产集团有限公司股东会
公司董事会	指	建发房地产集团有限公司董事会
公司监事会	指	建发房地产集团有限公司监事会
本公司律师	指	福建天衡联合律师事务所
联合资信	指	联合资信评估有限公司
联合信用	指	联合信用评级有限公司
《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》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
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	元人民币/万元人民币/亿元人民币

本年度报告中，部分合计数与各加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	建发房地产集团有限公司
中文简称	建发房产
外文名称（如有）	C&D REAL ESTATE CORPORATION LIMITED
外文缩写（如有）	C&D REAL ESTATE CO., LTD.
法定代表人	庄跃凯
注册地址	福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
办公地址	福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
办公地址的邮政编码	361001
公司网址	www.cndrealty.com
电子信箱	xiaozm@cndrealty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	肖子敏
联系地址	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 39 楼
电话	0592-2263366
传真	0592-2111719
电子信箱	xiaozm@cndrealty.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
半年度报告备置地	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

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：厦门建发股份有限公司

报告期末实际控制人名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

（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）公司聘请的会计师事务所**

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	厦门市珍珠湾软件园一期创新大厦 A 区 14 楼
签字会计师姓名（如有）	李仕谦、杜宝娟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	135631.SH、135816.SH、145584.SH、145585.SH
债券简称	16 建房 01、16 建房 02、17 建房 01、17 建房 02
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区长柳路 36 号
联系人	何焱
联系电话	021-38565568

债券代码	127214.SH、1580153.IB
债券简称	15 建发债、15 建发房产债
名称	中国银行股份有限公司厦门市分行
办公地址	厦门市思明区湖滨北路西段国际金融大厦
联系人	李集祥
联系电话	0592-5361882

（三）资信评级机构

债券代码	135631.SH、135816.SH、145584.SH、145585.SH
债券简称	16 建房 01、16 建房 02、17 建房 01、17 建房 02
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	127214.SH、1580153.IB
债券简称	15 建发债、15 建发房产债
名称	联合资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸中心 D 座 7 层

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	127214.SH、1580153.IB
2、债券简称	15 建发债、15 建发房产债
3、债券名称	2015 年建发房地产集团有限公司公司债券
4、发行日	2015 年 5 月 22 日
5、最近回售日	2020 年 5 月 27 日
6、到期日	2022 年 5 月 27 日
7、债券余额	10.00
8、利率（%）	4.28
9、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间市场
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	均已按期足额向投资者付息，未到兑付期。
13、特殊条款的触发及执行情况	未到行权期

1、债券代码	135631.S H	135816.S H	145584.S H	145585.S H
2、债券简称	16 建房 01	16 建房 02	17 建房 01	17 建房 02
3、债券名称	建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券(第一期)品种一	建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券(第一期)品种二
4、发行日	2016 年 7 月 15 日	2016 年 9 月 6 日	2017 年 6 月 22 日	2017 年 6 月 22 日
5、最近回售日	2019 年 7 月 19 日	2019 年 9 月 8 日	2020 年 6 月 23 日	2019 年 6 月 23 日
6、到期日	2021 年 7 月 19 日	2021 年 9 月 8 日	2022 年 6 月 23 日	2020 年 6 月 23 日

7、债券余额	15.00	15.00	10.00	20.00
8、利率（%）	3.85	3.83	5.70	5.53
9、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	报告期内无付息兑付事宜。	报告期内无付息兑付事宜。	均已按期足额向投资者付息，未到兑付期。	均已按期足额向投资者付息，未到兑付期。
13、特殊条款的触发及执行情况	未到行权期	未到行权期	未到行权期	未到行权期

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127214.SH、1580153.IB

债券简称	15 建发债、15 建发房产债
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
募集资金总额	10
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	“15 建发房产债”募集资金 10 亿元，已于 2015 年 5 月 27 日全部到位。根据国家发展改革委核准，本期债券募集资金全部用于“后埔—枋湖片区旧村改造项目”薛岭片区二期旧村改造及安置房项目。截止 2018 年 6 月 30 日，本公司已按照募集说明书的约定履行资金使用程序，使用募集资金 10 亿元。发行人按照募集说明书的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转，严格执行内部审批程序。
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135631.SH

债券简称	16 建房 01
------	----------

募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
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	“16 建房 01”募集资金 15 亿元，已于 2016 年 7 月 20 号全部到位。本期债券募集资金全部用于补充营运资金。截止 2018 年 6 月 30 日，本公司已按照募集说明书和《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定履行资金使用程序，使用募集资金 15 亿元。发行人按照募集说明书的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转和偿还，严格执行内部审批程序。
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135816.SH

债券简称	16 建房 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
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	“16 建房 02”募集资金 15 亿元，已于 2016 年 9 月 9 号全部到位。本期债券募集资金全部用于补充营运资金。截止 2018 年 6 月 30 日，本公司已按照募集说明书和《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定履行资金使用程序，使用募集资金 15 亿元。发行人按照募集说明书的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转和偿还，严格执行内部审批程序
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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：145584.SH、145585.SH

债券简称	17 建房 01、17 建房 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
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	“17 建房 01”、“17 建房 02”募集资金 30 亿元，已于 2017 年 6 月 23 号全部到位。本期债券募集资金全部用于偿还借款。截止 2018 年 6 月 30 日，本公司已按照募集说明书和《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定履行资金使用程序，使用募集资金 30 亿元。发行人按照募集说明书的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转和偿还，严格执行内部审批程序
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	127214.SH、1580153.IB
债券简称	15 建发债、15 建发房产债
评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 22 日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上一次评级结果无差异

债券代码	135631.SH、135816.SH、145584.SH、145585.SH
债券简称	16 建房 01、16 建房 02、17 建房 01、17 建房 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 26 日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上一次评级结果无差异

（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）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127214.SH、1580153.IB、135631.SH、135816.SH、145584.SH、145585.SH

债券简称	15 建发债、15 建发房产债、16 建房 01、16 建房 02、17 建房 01、17 建房 02
保证人名称	厦门建发集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东
报告期末累计对外担保余额	313.11 亿元
报告期末累计对外担保余额占净资产比例（%）	48.00
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	报告期内，发行人足额支付利息，未触发担保事项。
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	建发集团除发行人外的，主要子公司包括厦门建发股份有限公司、厦门建发旅游集团股份有限公司、厦门国际会展控股有限公司。截至 2018 年 6 月末，建发集团总资产 2627.96 亿元，净资产 652.33 亿元，受限资产 538.84 亿元，扣除建发房产的总资产 1068.49 亿元、净资产 217.14 亿元、受限资产 321.03 亿元外，建发集团其他资产总额为 1559.47 亿元、净资产 435.19 亿元、受限资产 217.81 亿元。报告期末担保人资产负债率 75.18%，净资产收益率 2.43%，流动比率 1.58，速动比率 0.61，资信状况良好，评级 AAA，相关半年报未经审计，保证人无重大变化情况。

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：127214.SH、1580153.IB

债券简称	15 建发债、15 建发房产债
其他偿债保障措施概述	“15 建发房产债”除由建发集团保证担保外，本公司为债券持有人聘请了中国银行股份有限公司厦门市分行担任本期债券的债权代理人及偿债资金账户监管人，与公司签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》，对专项偿债账户进行监管。公司已按募集说明书约定提取偿债资金，并于 2018 年 5 月 27 日按时支付付息，报告期内无本金兑付事项。

	上述偿债计划及其他偿债保障措施执行情况与募集说明书一致。
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
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：135631.SH、135816.SH、145584.SH、145585.SH

债券简称	16 建房 01、16 建房 02、17 建房 01、17 建房 02
其他偿债保障措施概述	16 建房 01、16 建房 02、17 建房 01、17 建房 02 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，并与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了设立募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行签订了《建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券募集资金及偿债保障金专户协议》，规定债券受托管理人与中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。 16 建房 01、16 建房 02 报告期内无付息兑付事项。报告期内，17 建房 01、17 建房 02 已按募集说明书约定提取偿债资金，并于 2018 年 6 月 23 日按时支付付息，报告期内无本金兑付事项。 上述偿债计划及其他偿债保障措施执行情况与募集说明书一致。
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：127214.SH、1580153.IB

债券简称	15 建发债、15 建发房产债
偿债计划概述	本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，债券到期一次还本。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。债券利息和本金的支付通过本期债券的登记托管机构办理

	。
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：135631.SH

债券简称	16 建房 01
偿债计划概述	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 19 日，本金支付日为 2021 年 7 月 19 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利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2017 年至 2019 年每年的 7 月 19 日，本金支付日为 2019 年 7 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2017 年至 2019 年每年的 7 月 19 日，本金支付日为 2019 年 7 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
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：135816.SH

债券简称	16 建房 02
偿债计划概述	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 8 日，本金支付日为 2021 年 9 月 8 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利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2017 年至 2019 年每年的 9 月 8 日，本金支付日为 2019 年 9 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2017 年至 2019 年每年的 9 月 8 日，本金支付日为 2019 年 9 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
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：145584.SH

债券简称	17 建房 01
偿债计划概述	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2018 年

	至 2022 年每年的 6 月 23 日，本金支付日为 2022 年 6 月 23 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利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2018 年至 2020 年每年的 6 月 23 日，本金支付日为 2020 年 6 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2018 年至 2020 年每年的 6 月 23 日，本金支付日为 2020 年 6 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
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：145585.SH

债券简称	17 建房 02
偿债计划概述	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2018 年至 2020 年每年的 6 月 23 日，本金支付日为 2020 年 6 月 23 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利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2018 年至 2019 年每年的 6 月 23 日，本金支付日为 2019 年 6 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2018 年至 2019 年每年的 6 月 23 日，本金支付日为 2019 年 6 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
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：127214.SH、1580153.IB

债券简称	15 建发债、15 建发房产债
账户资金的提取情况	已提取
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

债券代码：135631.SH、135816.SH 、145584.SH、145585.SH

债券简称	16 建房 01、16 建房 02、17 建房 01、17 建房 02
账户资金的提取情况	16 建房 01、16 建房 02 报告期内无付息兑付事宜，17 建房 01、17 建房 02 已提取。
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

八、受托管理人履职情况

债券代码	135631.SH、135816.SH、145584.SH、145585.SH
债券简称	16 建房 01、16 建房 02、17 建房 01、17 建房 02
债券受托管理人名称	兴业证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	“16 建房 01”、“16 建房 02”、“17 建房 01”及“17 建房 02”除由建发集团保证担保外，本公司为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，聘请了中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行担任本期债券的偿债资金账户监管人。兴业证券作为受托管理人于 2018 年 5 月 4 日在上海交易所披露了《受托管理事务临时报告》，提醒投资者关注。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

债券代码	127214.SH、1580153.IB
债券简称	15 建发债、15 建发房产债
债券受托管理人名称	兴业证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	该期债券无受托管理人，由中国银行股份有限公司厦门市分行担任债权代理人，负责监督该期债券募集资金的使用、划转和偿债资金的划转情况。报告期内债券代理人对公司的相关情况进行持续监督，保护债券持有人的正当利益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

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）公司业务情况及未来展望

1、公司业务情况概述

发行人主要从事房地产开发、经营及管理业务，具备房地产开发一级资质。经过多年发展，发行人从美丽、温馨、宜居的海岛城市和经济特区厦门出发，已逐步拓展了上海、成都、长沙、福州、漳州、龙岩、泉州、三明、南平等城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团。发行人已形成以房地产开发为核心，物业管理、销售代理、营销策划等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为厦门市乃至福建省的知名房地产开发商之一。

此外，发行人作为厦门市国有控股企业，一直秉承将公司自身发展与厦门城市建设发展紧密结合的理念，大力践行作为国有企业的社会责任，积极参与开发、承建了当地保障性住房工程（包括福建省最大的保障性安居工程——洋唐居住区、厦门最大的棚改项目后埔一枋湖片区改造项目等）、当地标志性建筑（包括厦门国际会议中心、会议中心音乐厅、金融中心大厦、人行大厦等）、福建对口援建项目（包括四川彭州市灾后重建市人民医院等城市基础设施项目），充分体现了国有企业在城市建设中无可取代的功能和作用。

2、经营模式

发行人建立起了本部和地区子公司两级的项目筛选体制。发行人总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，发行人本部及下属子公司在各自负责区域内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。发行人及下属各子公司主要通过招拍挂获取土地储备，并采用自主开发为主，合作开发为辅的经营模式。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况之下，自有资金出资占项目开发总投资的 40%以上。外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行等金融机构抵押取得项目开发贷款等。

发行人本部及下属子公司作为项目的业主方负责项目的组织协调，发行人无自有的建筑公司。发行人与国内知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，主要合作的施工企业包括中国第四冶金建设公司、长业建设集团有限公司、浙江展诚建设集团股份有限公司、上海宝冶集团有限公司和福建四海建设有限公司等。发行人通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交详细的施工方案，确保工程质量。

按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的 80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。

发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、委托代理”的销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由发行人制定销售推广计划，并通过双销售代理的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求并适度开发商业物业和城市综合体项目；同时积极参与保障性住房建设，履行企业社会责任。发行人不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

3、发行人行业地位及竞争优势

（1）发行人形成了较强的核心竞争力、品牌信誉良好

发行人的核心竞争力集中体现在科学的管理和钻石级的信誉，公司定位于高品质的开发，成功搭建了专业化的营运和业务管控体系，包括业务管控部门、业务执行部门、职能保障部门三大组织架构，其中业务管控部门从工程、设计、营销、项目拓展、建筑节能等多方面对集团业务进行全面管控，从规划设计到施工建设，建立完善的监控制度，设计、用材、施工，均以国家最高标准执行，科学舒适、经久耐用的产品质量体系保证。公司作为厦门市乃至福建省知名的企业团，在多年的生产经营中树立了良好的品牌和声誉，优秀的品质得到了用户的广泛认可，获得了“2013 海西房地产领军企业”等多项荣誉。“钻石”商标先后获得厦门市和福建省著名商标称号，形成了明显的品牌优势，核心竞争力较强。曾被评为“福建省著名商标”、全国“守合同，重信用”企业和“中国房地产百强之星”。2010 年，公司获得了“影响中国的房地产品牌企业”的荣誉称号。公司连续六年获得中国房企综合发展 10 强（2017 年位列第 5 名）及中国房地产企业 50 强（2017 年位列第 35 名），先后获得福建省著名商标、金融资信 AAA 级企业等多项殊荣。

（2）发行人经营稳健、增长良好，具有较强的融资能力

自成立以来，发行人一直保持着稳健的扩张步伐。近三年，公司的各项业务和财务指标向好。发行人正处于自公司设立以来发展的最佳时期，各项业务均处于良性循环中。

（3）发行人股东实力雄厚，具有很强的城市基础设施项目投资建设能力

发行人股东建发集团目前已发展成为业务涵盖供应链运营、房地产开发、旅游酒店、会展等多个领域，资产总额超过 2,400 亿元人民币，年营业收入超过 2,200 亿元人民币的大型国有投资企业集团，在中国企业联合会、中国企业家协会公布的 2017 年中国企业 500 强名单中位列第 112 名、中国服务业 500 强第 49 名，并连续多年位列福建省企业集团 100 强首位。近十几年来，随着厦门城市建设的发展，建发集团获得了长足的发展，其多年积累的投资建设能力和运营能力为发行人项目建设和后续发展提供了有力的保障。

（4）发行人具有广阔的发展空间

发行人地处我国重要的港口城市——厦门市，为海峡西岸三大中心城市之一。2000 年，国务院关于厦门市城市总体规划的批复将厦门市定位为“东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市”。厦门作为中国最早的一批特区，经济发展一直走在福建省乃至全国的前列，人均收入水平较高，由此带来的改善生活条件、提高生活品质的需求比较旺盛。优越的地理位置、生态环境及良好的社会经济发展水平，使得来厦门投资置业的人越来越多，拉动了厦门房地产行业的发展。此外随着加快“海峡西岸经济区”战略的实施，厦门市加快了旧村、旧城改制改造，全面推进城市化，这也为发行人未来的业务发展打开了空间。

（5）发行人具备较强管理及人力资源优势

发行人具有优秀的企业文化，强大的企业凝聚力，形成了高素质稳定的管理团队，在高度市场化的环境中不断成长，为企业的发展提供优质的人才保障。公司核心管理层的长期稳定对企业的持续稳定发展提供了重要支持，并且通过长期的业务实践，公司凝聚了一大批业务精英。管理团队和业务精英素质高、能力强、诚恳敬业、经验丰富，拥有广泛和稳定的业务网络，能够有效及时地为客户提供全面细致的服务。

4、行业状况

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这

些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。2008 年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的宏观经济环境及政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。2009 年末至 2011 年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012 年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013 年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。然而 2014 年受宏观经济不景气和房地产市场自身调整的双重影响令房地产市场进入调控政策的“拐点”，市场不断降温。经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015 年我国房地产市场呈逐步回暖态势。近年来，我国房地产业发展状况具体如下：

①房地产开发投资保持快速增长，2010 年以来增速出现回落

国家统计局的数据显示，2005 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15%以上的快速增长，一直高于 GDP 增速。其中，2005 年-2007 年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除 2008 年至 2009 年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在 20%以上。金融危机之后，房地产投资增速重新回到高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2015 年，全国房地产开发投资完成额为 95,979.00 亿元，比上年名义增长 0.99%，比上年同期增幅回落 9.50%。2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%，增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。

②房地产供给相对稳定，2011 年以来新开工面积增速回落

自 2005 年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011 年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从 2010 年末开始，房地产行业受到严格调控政策的影响，新开工面积增长率开始出现一定的波动，总体呈现下滑趋势。受国家去库存政策影响，2015 年，全国新开工房屋面积为 15.45 亿平方米，同比下降 14.00%，竣工房屋面积 10.00 亿平方米，同比下降 6.94%。2016 年我国全国房屋新开工面积 16.7 亿平方米，同比增长 8.1%，竣工房屋面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。

③商品住宅投资在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2015 年，全国商品住宅开发投资额为 64,595.00 亿元，同比增长 0.37%，尽管增速比上年同期有所下降，但占房地产开发投资的比例仍高达 67.30%。2016 年，全国商品住宅开发投资额为 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点，占房地产开发投资比例达 66.98%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资仍将以商品住宅为主。

④商品房销售规模趋于稳定，2016 年小幅增长

2005 年以来，在城镇化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，我国商品房销售规模整体呈现快速增长的趋势，同时显现出受经济环境和宏观调控政策影响较大的特点。2008 年，在全球经济放缓及政府加强宏观调控双重影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的推动下，房地产行业获得较快发展，商品房销售面积及销售额增速达到 2005 年以来的最高水平；2010 年以来，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中，各地相继推

出限购及限贷政策，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。在较为严厉的调控政策影响下，2014 年全国销售面积下降。2015 年，受“去库存”政策影响，全国商品房销售面积为 12.85 亿平方米，同比上升 6.55%，其中，商品住宅销售面积 11.24 亿平方米，同比上升 6.87%。2016 年，全国商品房销售面积为 15.73 亿平方米，同比上升 22.5%，其中，商品住宅销售面积 13.75 亿平方米，同比上升 22.4%。

⑤商品房销售价格持续上涨，2010 年起增幅回归理性

2005 年以来，除 2008 年受到宏观经济和调控政策影响，商品房销售均价小幅下降以外，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势。自 2010 年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入 2015 年，商品住宅的供需矛盾逐渐得到缓解，同时二三线城市房地产企业库存上升，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。根据国家统计局数据显示，2015 年度，全国商品房平均售价为 6,792.55 元/平方米，同比上涨 7.43%。2016 年度，全国商品房平均售价为 7,475.55 元/平方米，同比上涨 10.06%。

⑥土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易价格自 2005 年起持续上升。2015 年，全国房地产开发企业土地购置面积 22,811.00 万平方米，同比下降了 31.7%；土地购置费用 17,675.44 亿元，同比上升 1.2%。2016 年，全国房地产开发企业土地购置面积 22,025.00 万平方米，同比下降了 3.4%；土地成交价款 9,129 亿元，同比上升 19.8%。

5、未来发展展望

发行人将根据行业特点与发展趋势，不断提高企业管理水平，引进与培养专业性人才，提升品牌价值，加强经营的集团化、规模化水平，打造更有品质的建筑和生活空间，成为中国优秀的房地产企业。

公司将密切关注房地产行业宏观调控政策和城镇化发展趋势，优化集团管控模式，提升管理水平。进一步加快项目的开发和经营，缩短营运周期，提高运营效率，扩大建设规模和提升产品品质。促进商业模式提升与转变，在提升传统生产经营模式的同时，加强资产经营和资本经营，以实现经营规模的安全快速增长。

在城市基础设施建设方面，仍将是公司主要的业务经营方向，也是公司的职责所在。未来公司将继续承担肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为厦门市改善民生和产业结构调整打下坚实基础。

在绿色节能住宅开发方面，公司将在现有业务的基础上，积极开发绿色节能住宅项目，贯彻住建部“大力推动绿色建筑发展，实现绿色建筑普及化”的规划，实现企业发展与社会发展的和谐统一。

在城市综合体开发方面，公司将通过根据项目所在地政府规划，以延续钻石品质为开发理念，不追求项目数量与规模，因地制宜地开发适合每座城市的城市综合体。

在商业运营方面，公司将在经营好现有项目的基础上，重点打造专业的商业运营管理团队，以开发中高端精品项目为目标，积极拓展相关商业运营资源，最终具备自主设计、自主招商和自主运营的综合竞争力。

在物业管理方面，公司将以“国家化标准，专业化服务，本土化收费”的全新管理服务模式服务业主，围绕“打造钻石人生”的核心理念，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价格。

在市场和城市布局方面，公司将积极布局若干个省会二线中心城市，扩展福建省内多个三四线城市房地产一、二级市场的业务区域，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

公司未来将借助建发集团的支持和强大实力以及自身较强的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，朝多元化、综合化方向发展。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发业务	20.76	14.71	29.14	66.10	30.33	25.14	17.11	88.25
其他业务	10.65	7.00	34.26	33.90	4.04	2.55	36.88	11.75
合计	31.41	21.71	30.88	100.00	34.37	27.69	19.44	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 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 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发业务	20.76	14.71	29.14	-31.53	-41.48	70.44
物业租赁及管理	1.64	1.06	34.92	12.99	-13.87	138.72
商业运营	2.93	1.56	46.76	62.48	43.37	17.89
代建	5.77	4.19	27.36	1,281.21	100.00	-72.64
其他	0.31	0.19	40.57	-15.71	-16.41	1.24
合计	31.41	21.71	30.87	-8.59	-21.57	58.86

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，说明相关变动的原因。

房地产开发业务主要因为本期房产销售结转面积整体较同期减少导致成本收入同比下降，但本期结转收入的房地产项目毛利率较高；物业租赁及管理毛利率变动原因主要为本期业务扩展物业管理项目增加，而成本因规模效应原因有所节约，导致本期毛利率增加；代建业务本期营业收入和成本大幅增加的原因因为代建总承包业务规模扩大，相较于去年收取代建费的业务模式，代建总承包业务毛利率较低，因此毛利率较去年减少。

4. 费用、现金流情况

费用情况

单位：亿元/%

项目	本期金额	上年同期金额	增减幅度	变动原因
销售费用	3.64	2.56	42.01	公司发展业务规模扩大，相应各项费用投入增加
管理费用	0.34	0.29	15.88	-
财务费用	2.44	1.08	125.54	主要为同比借款规模增加导致财务费用支出增加
期间费用合计	6.42	3.94	63.06	-

现金流量情况

单位：亿元/%

项目	本期金额	上年同期金额	增减幅度	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-99.83	-64.27	-55.34	主要原因为本期支付地价，支付工程建设款、税费及各项费用同比增加导致
投资活动产生的现金流量净额	18.59	0.03	61,015.82	主要原因为收回合作项目投资款同比增加导致
筹资活动产生的现金流量净额	121.51	121.26	0.20	-
现金及现金等价物净增加额	40.24	56.95	-29.34	-

（三） 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

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：

（一）发行人的资产独立完整

发行人具备与其经营相关的采购、开发、施工、营销系统及配套设施，独立拥有与经营相关的土地、房产、设备、商标的所有权或使用权，发行人的资产独立完整。

（二）发行人的业务独立

发行人具有独立的采购、开发、施工、营销系统，独立签署与经营有关的合同，独立开展各项经营活动。

（三）发行人的人员独立

发行人的董事、监事由股东会选举产生。发行人现任总经理、副总经理等高级管理人员未在其他单位领薪；发行人的财务人员未在其他单位兼职。发行人不存在公务员违规兼职的情况。发行人的人员独立。

（四）发行人的机构独立

发行人已根据《公司法》、《国有资产法》等有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，建立健全了董事会、监事会制度和内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在与其他企业机构混同的情形。发行人的机构独立。

（五）发行人的财务独立

发行人设有独立的财务会计部门，已建立独立的财务核算体系，能够独立进行财务决策，具有完整的财务会计制度、财务管理制度及对子公司的财务管理制度。开立独立的基本存款账户，拥有独立的银行账户，不存在与其控股股东、实际控制人及其他企业共用银行账户的情形。发行人的财务独立。

发行人的资产完整，业务、人员、机构以及财务独立，具有独立的采购、开发、施工及营销系统，业务体系完整，具有面向市场自主经营的能力

（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

☐是 ☒否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与主营业务直接相关

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：是**3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：63.18 亿元，占合并口径净资产的比例**

(%)：29.10，是否超过合并口径净资产的 10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
南京嘉阳房地产开发有限公司	是	4.10 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
上海众承房地产开发有限公司	是	15.23 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
厦门市利盛中泰房地产有限公司	是	1.36 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
武汉兆悦城房地产开发有限公司	是	4.83 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
福建心家泊房地产开发有限公司	否	0.86 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
福州铭豪威置业有限公司	否	0.42 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
福州平晋房地产有限公司	否	0.41 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
福州市鸿腾房地产开发有限公司	否	8.78 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
广西鼎华商业股份有限公司	否	0.80 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
杭州锦祥房地产有限公司	否	5.35 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
杭州绿城申润置业有限公司	否	5.08 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
连江融建房地产开发有限公司	否	1.55 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
龙岩城市发展集团有限公司	否	0.96 亿元	否	项目盈余资金预分配	项目公司利润分配后冲销
泉州市江龙建设投资有限公司	否	0.62 亿元	否	项目盈余资金预分配	项目公司利润分配后冲销
上海贵镛投资有限公司	否	0.22 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
深圳市盛毅投资管理有	否	9.36 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
限公司					
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	否	3.25 亿元	否	合作项目前期投入款	将于项目实现回款后陆续收回
合计	—	63.18 亿元	—	—	—

4. 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：
存续期内，公司若继续发生非经营性往来占款或资金拆借事项，将在定期报告中披露相关信息。

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

（一）上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

☐适用 ☒不适用

（二）公司半年度财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

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）重要会计政策变更

根据财政部《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]30 号），本集团对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；将原“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为

“权益法下不能转损益的其他综合收益”；将原“权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下可转损益的其他综合收益”；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2018]30 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(2) 重要会计估计变更

报告期内，本集团不存在重要会计估计变更。

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	10,684,925.39	8,599,778.56	24.25	-
2	总负债	8,513,544.86	6,470,818.33	31.57	因本期融资增加，以及预收售房款增加导致
3	净资产	2,171,380.53	2,128,960.23	1.99	-
4	归属母公司股东的净资产	1,311,614.74	1,289,147.11	1.74	-
5	资产负债率 (%)	79.68	75.24	5.89	-
6	有形资产负债率 (%)	79.82	75.40	5.86	-
7	流动比率	2.09	2.42	-13.54	-
8	速动比率	0.46	0.89	-48.31	存货规模增加较多
9	期末现金及现金等价物余额	827,767.38	871,432.28	-5.01	-

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	314,115.29	343,656.12	-8.60	-
2	营业成本	217,126.47	276,868.17	-21.58	-
3	利润总额	41,299.17	32,289.01	27.90	-
4	净利润	28,750.25	23,203.6	23.90	-
5	扣除非经常性损益后净利润	13,083.2	10,622.3	23.17	-
6	归属母公司股东的净	20,116.08	15,360.36	30.96	房地产业务利

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
	利润				润增加
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	77,857.78	43,979.13	77.03	利润规模增加
8	经营活动产生的现金流 净额	-998,343.95	-642,668.56	55.34	主要原因为本期支付地价, 支付工程建设款、税费及各项 费用同比增加导致
9	投资活动产生的现金流 净额	185,868.76	304.13	61,015.82	主要原因为收回合作项目投 资款同比增加导致
10	筹资活动产生的现金流 净额	1,215,063.25	1,212,648.88	0.20	-
11	应收账款周转率	11.17	62.32	-82.08	应收账款规模增加
12	存货周转率	0.04	0.08	-52.84	存货规模增加
13	EBITDA 全部债务比	0.015	0.011	37.23	利润规模增长较多
14	利息保障倍数	0.52	0.70	-26.03	-
15	现金利息保障倍数	-6.80	-4.63	-47.10	经营活动现金流净额减少
16	EBITDA 利息倍数	0.61	0.95	-36.29	利息支出规模增加
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

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

详见上表。

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 亿元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的 报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
------	-------	----------------------	-------------	-----------------------

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	84.2149	47.1219	78.72	主要原因为期初理财产品到期解出
应收账款	3.9791	1.6476	141.50	主要为期末未收回的代建业务对应的应收账款增加
预付款项	5.0786	72.4885	-92.99	主要为期末预付账款中核算的尚未取得交地确认书的项目本期结转至存货
应收利息	0.0083	0.0100	-17.22	-
其他应收款	78.9241	88.2417	-10.56	-
存货	706.6027	452.6542	56.10	主要为公司新增地块投入地价款及工程款支出增加，而相应结转较小
其他流动资产	29.1656	54.3753	-46.36	主要是因为期初理财产品到期解出
可供出售金融资产	6.9266	4.8215	43.66	主要为本期新增购买 ABS 资产支持证券及优先级份额
长期应收款	62.7787	61.3188	2.38	-
长期股权投资	9.5861	8.8329	8.53	-
投资性房地产	54.7344	49.1738	11.31	-
固定资产	1.0283	0.9724	5.75	-
在建工程	1.0728	0.0000	100.00	本期新增的在建世外梧桐温泉度假酒店
无形资产	0.3922	0.2560	53.24	收购公司对应取得的土地使用权增加
商誉	1.5327	1.5327	-	-
长期待摊费用	1.6146	1.6599	-2.73	-
递延所得税资产	19.2729	13.5016	42.75	主要原因是预收售房款、预提成本费用以及可抵扣亏损增加，引起递延所得税资产余额显著增加
其他非流动资产	1.5882	1.3790	15.16	-

2. 主要资产变动的原因

详见上表。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
货币资金	1.44	—	保证金	无
应收账款	0.38	—	借款质押	无
存货	220.20	—	借款抵押	无
长期应收款	62.78	—	借款质押	无
长期股权投资	9.51	—	质押借款	无
固定资产	0.10	—	借款抵押	无
投资性房地产合计	26.63	—	借款抵押	无
合计	321.03		—	—

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	子公司报告期末营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
铁狮门麓山（香港）控股有限公司	11.69	1.26	100	100	股权质押借款
合计	11.69	1.26	—	—	—

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	34.12	10.41	227.74	主要原因在于本期增加了短期借款融资，用于补充营运资金
应付票据	0.09	0.32	-71.29	应付票据金额兑现
应付账款	35.94	35.88	0.16	—
预收款项	161.57	88.2	83.19	本期销售预收售房

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
				款增加导致
应付职工薪酬	3.53	7.25	-51.26	本期支付上年末计提奖金导致
应交税费	6.39	9.95	-35.79	主要为期初应交税费 2018 年缴交导致
应付利息	3.16	3.51	-9.85	-
应付股利	0.01	0	100.00	计提股利
其他应付款	127.37	104.08	22.38	-
一年内到期的非流动负债	44.11	20.47	115.50	一年内到期的融资金额增加
其他流动负债	21.50	20.00	7.52	-
长期借款	224.48	200.61	11.90	-
应付债券	125.54	107.06	17.26	-
长期应付款	36.16	12.50	189.26	主要为本期新发行建发购房尾款 ABS 导致
预计负债	0.59	0.44	32.29	本期计提关爱基金导致
递延收益	0.31	0.31	0.00	-
递延所得税负债	4.65	4.60	1.10	-
其他非流动负债	25.00	25.00	0.00	-

2. 主要负债变动的原因

详见上表。

3. 发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☒ 适用 ☐ 不适用

境外负债的具体内容:

境外负债包括美元计价负债 98225752.28 元, 按折算汇率 6.58, 期末折合人民币余额为 645,950,227.63 元; 澳元计价负债 3,450,000.00 元, 按折算汇率 4.86, 期末折合人民币余额为 16,778,355.58 元。

（二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 510.91 亿元; 上年末借款总额 396.05 亿元

借款总额同比变动超过 30%, 或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

☐ 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） 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

（五）后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

上半年公司通过自有资金、外部融资等渠道有效落实偿债资金，合理安排到期债务偿付。
下半年将进一步加强资金管理，及时做好资金债务偿付和融资安排工作。

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
工商银行	36.73	27.83	8.90
光大银行	3.20	3.20	0.00
国开行	19.12	19.12	0.00
建设银行	68.11	46.87	21.24
民生银行	5.00	5.00	0.00
农发行	20.00	20.00	0.00
农业银行	63.28	50.83	12.45
浦发银行	0.50	0.50	0.00
厦门银行	7.85	6.85	1.00
厦门邮储	1.50	1.50	0.00
兴业银行	92.20	64.90	27.30
招商银行	13.88	11.38	2.50
浙商银行	12.00	6.30	5.70
中国银行	59.85	42.31	17.55
上海华瑞银行	2.32	2.32	0.00
合计	405.54	-	96.64

上年末银行授信总额度：330.50 亿元，本报告期末银行授信总额度 405.54 亿元，本报告期

银行授信额度变化情况：75.04 亿元

报告期内，银行贷款偿还情况：均已按时偿还、无展期及减免情况。：

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：

55.5 亿元

4. 报告期内其他债券和债务融资工具付息兑付情况

均已按时全额付息兑付。

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：4.13 亿元

报告期非经常性损益总额：2.10 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

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	2.29	长期股权投资投资	2.29	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
		收益，理财投资收益及对非金融企业收取的资金占用费		
公允价值变动损益	0.03	政府补助	0.03	不可持续
资产减值损失	-0.00	处置固定资产收益	-0.00	不可持续
营业外收入	0.16	赔偿金，违约金，罚款收入及其他	0.16	不可持续
营业外支出	0.37	对外捐赠，罚款滞纳金支出及其他	0.37	不可持续
合计	2.10		2.10	不可持续

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：101.52 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：36.64 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：138.16 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	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
龙岩利荣房地产开发有限公司	0.5	房地产开发	良好	连带责任担保	0.95	2020 年 12 月 28 日	无重大影响
张家港众合房地产开发有限公司	0.2	房地产开发	良好	连带责任担保	0.89	2020 年 9 月 25 日	无重大影响
杭州绿城凤起置业有限公司	0.5	房地产开发	良好	连带责任担保	9.48	2020 年 5 月 29 日	无重大影响
商品房承购人					126.84		无重大影响
合计	—	—	—	—	138.16	—	—

（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

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	http://www.sse.com.cn	2018年5月2日	截至2018年6月30日，发行人借款余额507.74亿元，较上年末累计新增	对公司经营情况和

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
百分之二十			借款 111.69 亿元，占上年末净资产的 52.46% 。	偿债能力无负面影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《建发房地产集团有限公司公司债券 2018 年半年度报告》签署
页)



附件 财务报表

合并资产负债表
2018 年 6 月 30 日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	8,421,487,270.27	4,712,185,823.78
结算备付金		
拆出资金		
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	397,910,567.62	164,764,557.21
预付款项	507,859,483.65	7,248,851,115.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,892,412,367.16	8,824,173,250.70
买入返售金融资产		
存货	70,660,268,411.87	45,265,421,373.54
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,916,557,164.74	5,437,533,694.50
流动资产合计	90,796,495,265.31	71,652,929,815.07
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	692,658,690.19	482,149,690.19
持有至到期投资		
长期应收款	6,277,872,027.68	6,131,878,056.30
长期股权投资	958,607,045.52	883,287,028.11
投资性房地产	5,473,441,681.78	4,917,377,866.57
固定资产	102,826,613.17	97,238,606.03
在建工程	107,284,547.98	
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	39,223,153.26	25,596,649.31
开发支出		
商誉	153,270,598.04	153,270,598.04
长期待摊费用	161,464,452.67	165,989,267.85
递延所得税资产	1,927,292,912.47	1,350,163,850.63

其他非流动资产	158,816,873.98	137,904,152.03
非流动资产合计	16,052,758,596.74	14,344,855,765.06
资产总计	106,849,253,862.05	85,997,785,580.13
流动负债：		
短期借款	3,411,818,409.22	1,041,492,046.37
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	9,263,200	32,263,200
应付账款	3,593,801,280.24	3,588,013,848.03
预收款项	16,156,717,562.62	8,819,614,189.64
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	353,486,042.09	725,242,193.89
应交税费	639,181,426.09	995,467,055.01
应付利息		
应付股利		
其他应付款	12,737,094,384.85	10,407,569,121.02
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	4,411,320,000.00	2,047,057,040.91
其他流动负债	2,150,435,565.05	2,000,000,000.00
流动负债合计	43,463,117,870.17	29,656,718,694.87
非流动负债：		
长期借款	22,448,238,583.21	20,060,699,380.55
应付债券	12,553,817,090.11	10,705,628,704.39
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	3,615,789,000.00	1,250,000,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	58,592,014.37	44,289,075.87
递延收益	30,538,500.00	30,538,500.00
递延所得税负债	465,355,511.70	460,308,896.86
其他非流动负债	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
非流动负债合计	41,672,330,699.39	35,051,464,557.67
负债合计	85,135,448,569.55	64,708,183,252.54
所有者权益		
股本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

资本公积	46,557,995.18	14,054,202.97
减：库存股		
其他综合收益	33,527,715.93	42,516,010.21
专项储备		
盈余公积	936,980,828.99	936,980,828.99
一般风险准备		
未分配利润	9,099,080,849.70	8,897,920,023.27
归属于母公司所有者权益合计	13,116,147,389.80	12,891,471,065.44
少数股东权益	8,597,657,902.69	8,398,131,262.15
所有者权益合计	21,713,805,292.49	21,289,602,327.59
负债和所有者权益总计	106,849,253,862.05	85,997,785,580.13

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：赵呈闽 会计机构负责人：张颜青

母公司资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	699,599,348.21	487,494,627.96
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	334,808,397.64	
预付款项	64,578,736.45	32,160,621.63
应收利息		
应收股利		
其他应收款	39,383,640,901.78	32,751,420,915.79
存货	1,290,267.34	1,379,133.30
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		3,737,000,000.00
流动资产合计	40,483,917,651.42	37,009,455,298.68
非流动资产：		
可供出售金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,039,311,129.41	3,075,195,089.41
投资性房地产	27,594,926.24	28,006,736.90
固定资产	9,861,001.38	6,536,446.01
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	23,126,976.18	22,879,261.79
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	66,954,172.07	69,699,507.50
递延所得税资产	120,260,790.39	130,097,811.08
其他非流动资产	271,920,000.00	271,920,000.00
非流动资产合计	3,609,028,995.67	3,654,334,852.69
资产总计	44,092,946,647.09	40,663,790,151.37
流动负债：		
短期借款	1,500,000,000.00	
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	404,510,867.26	33,014,177.53
预收款项	99,806.67	64,056,910.97
应付职工薪酬	264,296,266.93	335,933,771.15
应交税费	131,933,473.41	182,872,358.81
应付利息		
应付股利		
其他应付款	15,319,441,347.64	14,883,313,404.43
持有待售负债		-
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	119,809,540.91
其他流动负债	2,150,435,565.05	2,000,000,000.00
流动负债合计	20,170,717,326.97	17,619,000,163.80
非流动负债：		
长期借款	230,000,000.00	1,520,000,000.00
应付债券	12,553,817,090.11	10,705,628,704.39
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	251,363,993.86	251,363,993.86
其他非流动负债	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
非流动负债合计	15,535,181,083.97	14,976,992,698.25
负债合计	35,705,898,410.94	32,595,992,862.05
所有者权益：		
股本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		-
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	8,195,123.00	8,195,123.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	936,980,828.99	936,980,828.99
未分配利润	4,441,872,284.16	4,122,621,337.33

所有者权益合计	8,387,048,236.15	8,067,797,289.32
负债和所有者权益总计	44,092,946,647.09	40,663,790,151.37

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：赵呈闽 会计机构负责人：张颜青

合并利润表

2018 年 1—6 月

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,141,152,905.10	3,436,561,226.80
其中：营业收入	3,141,152,905.10	3,436,561,226.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,938,403,769.73	3,282,569,550.19
其中：营业成本	2,171,264,682.95	2,768,681,650.77
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	166,909,052.60	153,861,348.75
销售费用	364,177,536.27	256,445,969.26
管理费用	33,771,081.29	29,142,411.19
财务费用	244,449,730.94	108,383,728.34
资产减值损失	-42,168,314.32	-33,945,558.12
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	228,795,597.69	146,376,363.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,045,809.26	-3,443,540.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-88,481.67	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	3,222,025.84	5,197,118.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	434,678,277.23	305,565,158.25
加：营业外收入	15,518,221.11	22,769,861.23
减：营业外支出	37,204,829.35	5,444,889.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	412,991,668.99	322,890,130.37
减：所得税费用	125,489,200.31	90,854,140.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	287,502,468.68	232,035,989.61
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

“一”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	201,160,826.43	153,603,624.02
2. 少数股东损益	86,341,642.25	78,432,365.59
六、其他综合收益的税后净额	-10,455,748.43	19,142,653.98
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-8,988,294.28	22,016,185.36
(一) 以后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净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-8,988,294.28	22,016,185.36
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额	-8,988,294.28	22,016,185.36
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-1,467,454.15	-2,873,531.38
七、综合收益总额	277,046,720.25	251,178,643.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	192,172,532.15	175,619,809.38
归属于少数股东的综合收益总额	84,874,188.10	75,558,834.21
八、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：庄跃凯 主管会计工作负责人：赵呈闽 会计机构负责人：张颜青

母公司利润表
2018 年 1—6 月

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	452,475,228.79	2,352,099.35
减：营业成本	419,842,180.05	264,954.58
税金及附加	1,943,429.91	1,372,829.55
销售费用	70,383,651.47	51,187,146.49
管理费用	17,640,291.07	14,959,664.92
财务费用	562,983,006.16	199,135,388.95
资产减值损失	-39,348,082.77	-100,000.00

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	905,358,350.66	176,105,321.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		125,673.56
其他收益	642,964.21	590,150.62
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	325,032,067.77	-87,646,739.20
加：营业外收入	49,354.86	10,001.28
减：营业外支出	368,208.67	97,770.42
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	324,713,213.96	-87,734,508.34
减：所得税费用	5,462,267.13	-21,933,627.08
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	319,250,946.83	-65,800,881.26
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
2.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）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	319,250,946.83	-65,800,881.26
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：庄跃凯 主管会计工作负责人：赵呈闽 会计机构负责人：张颜青

合并现金流量表
2018 年 1—6 月

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,025,454,431.55	5,960,670,617.30

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		225,658.23
收到其他与经营活动有关的现金	4,693,457,579.84	1,776,091,444.88
经营活动现金流入小计	14,718,912,011.39	7,736,987,720.41
购买商品、接受劳务支付的现金	17,544,319,566.69	9,710,687,057.72
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	825,158,407.85	558,798,445.67
支付的各项税费	2,378,102,614.10	1,897,473,661.62
支付其他与经营活动有关的现金	3,954,770,892.98	1,996,714,112.32
经营活动现金流出小计	24,702,351,481.62	14,163,673,277.33
经营活动产生的现金流量净额	-9,983,439,470.23	-6,426,685,556.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,691,000,000.00	4,528,841,309.81
取得投资收益收到的现金	55,803,591.63	33,763,372.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,059.48	269,018.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	540,000,228.10	
收到其他与投资活动有关的现金	2,278,404,000.00	362,400,000.00
投资活动现金流入小计	7,565,214,879.21	4,925,273,700.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,108,052.55	21,562,161.87
投资支付的现金	1,819,000,000.00	414,630,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	630,461,710.46	978,401,810.70
支付其他与投资活动有关的现金	3,212,957,563.91	3,507,638,473.50
投资活动现金流出小计	5,706,527,326.92	4,922,232,446.07
投资活动产生的现金流量净额	1,858,687,552.29	3,041,254.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	328,100,000.00	45,150,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	328,100,000.00	45,150,000.00
取得借款收到的现金	9,827,210,000.00	8,285,773,332.40

发行债券收到的现金	3,150,000,000.00	8,100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,801,795,928.45	1,564,093,166.82
筹资活动现金流入小计	20,107,105,928.45	17,995,016,499.22
偿还债务支付的现金	4,278,707,345.53	3,861,577,517.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,412,546,849.61	1,065,061,873.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	122,521,228.37	18,963,674.82
支付其他与筹资活动有关的现金	2,265,219,186.03	941,888,288.79
筹资活动现金流出小计	7,956,473,381.17	5,868,527,680.04
筹资活动产生的现金流量净额	12,150,632,547.28	12,126,488,819.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,842,963.48	-7,824,163.43
五、现金及现金等价物净增加额	4,024,037,665.86	5,695,020,353.21
加：期初现金及现金等价物余额	4,253,636,131.44	3,019,302,447.39
六、期末现金及现金等价物余额	8,277,673,797.30	8,714,322,800.60

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：赵呈闽 会计机构负责人：张颜青

母公司现金流量表

2018 年 1—6 月

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
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	86,844,165.00	1,456,876.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	57,372,423,730.35	48,703,485,206.41
经营活动现金流入小计	57,459,267,895.35	48,704,942,083.24
购买商品、接受劳务支付的现金	58,127,255.68	305,979,938.58
支付给职工以及为职工支付的现金	130,900,588.76	86,577,852.35
支付的各项税费	69,094,186.48	51,791,455.79
支付其他与经营活动有关的现金	56,605,344,867.86	57,060,534,344.80
经营活动现金流出小计	56,863,466,898.78	57,504,883,591.52
经营活动产生的现金流量净额	595,800,996.57	-8,799,941,508.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,637,000,000.00	5,785,026,666.67
取得投资收益收到的现金	412,985,289.24	59,489,058.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		172,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	594,343,928.94	
收到其他与投资活动有关的现金	25,320,936,686.63	1,809,893,120.00
投资活动现金流入小计	32,965,265,904.81	7,654,581,544.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,739,839.02	2,285,598.56
投资支付的现金	6,600,000.00	15,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		135,400,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	35,216,599,585.28	3,827,662,689.04

投资活动现金流出小计	35,259,939,424.30	3,980,348,287.60
投资活动产生的现金流量净额	-2,294,673,519.49	3,674,233,257.24
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	1,500,000,000.00	8,100,000,000.00
发行债券收到的现金	3,150,000,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,650,000,000.00	8,900,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,210,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	512,964,841.50	654,999,124.98
支付其他与筹资活动有关的现金	16,057,915.33	863,688,288.79
筹资活动现金流出小计	2,739,022,756.83	1,638,687,413.77
筹资活动产生的现金流量净额	1,910,977,243.17	7,261,312,586.23
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	212,104,720.25	2,135,604,335.19
加：期初现金及现金等价物余额	487,494,627.96	353,881,993.12
六、期末现金及现金等价物余额	699,599,348.21	2,489,486,328.31

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：赵呈闽 会计机构负责人：张颜青

合并所有者权益变动表
2018 年 1—6 月

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,000,000.00		1,000,000.00		14,054,202.97		42,516,010.21		936,980,828.99		8,897,920,023.27	8,398,131,262.15	21,289,602,327.59
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,000,000.00		1,000,000.00		14,054,202.97		42,516,010.21		936,980,828.99		8,897,920,023.27	8,398,131,262.15	21,289,602,327.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					32,503,792.21		-8,988,294.28	-	-	-	201,160,826.43	199,526,640.54	424,202,964.90
（一）综合收益总额							-8,988,294.28	-	-	-	201,160,826.43	84,874,188.10	277,046,720.25

(二) 所有者投入和减少资本					32,503,792.21			-	-	-	-	247,828,216.55	280,332,008.76
1. 股东投入的普通股								-	-	-	-	328,100,000.00	328,100,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					32,503,792.21							-80,271,783.45	-47,767,991.24
(三) 利润分配												-133,175,764.11	-133,175,764.11
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配												-133,175,764.11	-133,175,764.11
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													

2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	2,000,000.00		1,000,000.00		46,557,995.18		33,527,715.93		936,980,828.99		9,099,080,849.70	8,597,657,902.69	21,713,805,292.49

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,000,000.00				88,515,222.55		-14,698,058.63		820,698,800.32		7,421,184,458.04	4,687,707,681.88	15,003,408,104.16
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,000,000.00				88,515,222.55		-14,698,058.63		820,698,800.32		7,421,184,458.04	4,687,707,681.88	15,003,408,104.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			1,000,000.00		-74,461,019.58		57,214,068.84		116,282,028.67		1,476,735,565.23	3,710,423,580.27	6,286,194,223.43
（一）综合收益总额							57,214,068.84				2,093,017.00	295,380,940.14	2,445,612,602.00

							84				593.9 0		88
(二) 所有者投入和减少资本			1,000,000.00		-74,461,019.58							3,729,449,693.52	4,654,988,673.94
1. 股东投入的普通股												1,156,589,468.52	1,156,589,468.52
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,000,000.00									1,700,000,000.00	2,700,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-74,461,019.58							872,860,225.00	798,399,205.42
(三) 利润分配									116,282,028.67		-616,282,028.67	-314,407,053.39	-814,407,053.39
1. 提取盈余公积									116,282,028.67		-116,282,028.67		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-500,000,000.00	-314,407,053.39	-814,407,053.39
4. 其他													

(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	2,000,000.00		1,000,000.00		14,054,202.97		42,516,010.21		936,980,828.99		8,897,920,023.27	8,398,131,262.15	21,289,602,327.59

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：赵呈闽 会计机构负责人：张颜青

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—6 月

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,000,000.00		1,000,000.00		8,195,123.00				936,980,828.99		4,122,621,337.33	8,067,797,289.32

			0									
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,000,000.00		1,000,000.00		8,195,123.00				936,980.82		4,122,621,337.33	8,067,797,289.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											319,250,946.83	319,250,946.83
（一）综合收益总额											319,250,946.83	319,250,946.83
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本												

(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,000,000.00		1,000,000.00		8,195,123.00				936,980.82		4,441,872,284.16	8,387,048,236.15

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,000,000.00				8,195,123.00				820,698.80		3,576,083,079.26	6,404,977,002.58
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,000,000.00				8,195,123.00				820,698.80		3,576,083,079.26	6,404,977,002.58
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)			1,000,000.00						116,282.02		546,538,258.07	1,662,820,286.74

(一) 综合收益总额											1,162,820,286.74	1,162,820,286.74
(二) 所有者投入和减少资本			1,000,000.00									1,000,000.00
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,000,000.00									1,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									116,282,028.67		-616,282,028.67	-500,000,000.00
1. 提取盈余公积									116,282,028.67		-116,282,028.67	
2. 对所有者(或股东)的分配											-500,000,000.00	-500,000,000.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,000,000.00		1,000,000.00		8,195,123.00				936,980,828.99		4,122,621,337.33	8,067,797,289.32

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：赵呈闽 会计机构负责人：张颜青

担保人财务报表

√适用 □不适用

担保人资产负债表（合并）
2018 年 6 月 30 日

编制单位：厦门建发集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	26,116,157,475.51	18,063,553,891.06
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	245,605,217.20	490,177,554.59
衍生金融资产	45,794,709.52	17,881,082.98
应收票据	1,521,766,513.42	2,701,374,501.58
应收账款	6,382,206,429.78	3,377,284,058.47
预付款项	15,789,444,757.60	18,887,714,640.96
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	23,837,334.28	5,535,524.75
应收股利	26,815,032.40	
其他应收款	16,112,287,220.41	14,915,358,910.02
买入返售金融资产		
存货	128,159,967,772.44	86,528,298,834.74
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,960,042,657.26	2,908,401,502.37
其他流动资产	12,735,951,809.54	11,745,717,903.14
流动资产合计	209,119,876,929.36	159,641,298,404.66
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	4,578,883,624.66	3,990,794,267.29
持有至到期投资		
长期应收款	7,206,995,164.38	6,667,754,072.43
长期股权投资	12,233,839,630.09	11,662,114,693.25
投资性房地产	9,115,422,651.71	8,572,447,694.79
固定资产	8,868,666,616.51	8,987,887,936.46
在建工程	263,338,371.80	109,250,830.23
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,013,994,884.33	2,034,310,616.00
开发支出		
商誉	276,710,651.20	276,710,651.20
长期待摊费用	1,919,525,058.96	2,052,936,446.84
递延所得税资产	3,864,359,946.01	2,822,993,376.40
其他非流动资产	3,334,522,488.57	3,389,339,557.99
非流动资产合计	53,676,259,088.22	50,566,540,142.88
资产总计	262,796,136,017.58	210,207,838,547.54

流动负债：		
短期借款	22,906,428,002.83	8,209,522,020.45
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	272,010,000.00	390,040,000.00
衍生金融负债	30,589,132.57	19,338,530.59
应付票据	8,377,858,357.89	6,454,280,551.04
应付账款	12,577,534,480.11	11,406,474,723.78
预收款项	50,319,581,030.73	33,660,547,165.58
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,095,219,450.48	1,848,146,643.59
应交税费	2,375,801,150.38	2,860,889,707.78
应付利息	815,107,920.87	667,506,587.72
应付股利	1,073,843.26	75,313.36
其他应付款	16,848,403,862.68	12,699,036,019.24
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	10,907,646,719.40	6,311,617,520.75
其他流动负债	5,731,233,242.31	3,463,015,466.96
流动负债合计	132,258,487,193.51	87,990,490,250.84
非流动负债：		
长期借款	31,098,259,456.48	27,451,944,880.47
应付债券	26,508,095,729.09	24,962,905,111.22
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	3,631,736,608.48	1,264,237,577.92
长期应付职工薪酬		
专项应付款	6,545,331.44	5,562,512.93
预计负债	123,314,114.37	115,461,972.25
递延收益	172,740,816.99	164,290,581.81
递延所得税负债	759,965,047.23	693,411,099.57
其他非流动负债	3,003,800,000.00	2,603,800,000.00
非流动负债合计	65,304,457,104.08	57,261,613,736.17
负债合计	197,562,944,297.59	145,252,103,987.01
所有者权益		
股本	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	18,288,679,245.30	19,288,679,245.30
其中：优先股		
永续债	18,288,679,245.30	19,288,679,245.30
资本公积	2,243,190,099.08	2,221,906,689.51
减：库存股		
其他综合收益	158,916,461.94	144,459,840.69

专项储备		
盈余公积	1,402,841,444.76	1,402,841,444.76
一般风险准备	12,398,013.80	10,922,191.40
未分配利润	9,587,748,006.15	9,136,112,624.52
归属于母公司所有者权益合计	36,693,773,271.03	37,204,922,036.18
少数股东权益	28,539,418,448.96	27,750,812,524.35
所有者权益合计	65,233,191,719.99	64,955,734,560.53
负债和所有者权益总计	262,796,136,017.58	210,207,838,547.54

法定代表人：黄文洲 主管会计工作负责人：李东胜 会计机构负责人：李默澜

担保人利润表（合并）

2018 年 1—6 月

编制单位：厦门建发集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	116,610,046,043.43	92,355,828,443.52
其中：营业收入	116,610,046,043.43	92,355,828,443.52
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	115,515,719,231.72	91,875,869,728.90
其中：营业成本	110,461,143,324.86	87,756,411,290.45
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	539,486,158.93	372,930,542.88
销售费用	2,831,426,252.96	2,538,637,233.44
管理费用	560,748,243.69	473,817,133.94
财务费用	969,191,605.38	613,208,520.98
资产减值损失	153,723,645.90	120,865,007.21
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-59,580,465.20	56,835,142.62
投资收益（损失以“－”号填列）	1,124,533,661.74	1,157,620,244.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	3,478,307.91	10,026,546.16
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益	26,777,454.92	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,189,535,771.07	1,704,440,647.79
加：营业外收入	26,958,809.73	53,952,556.13

减：营业外支出	47,187,607.16	122,722,900.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,169,306,973.64	1,635,670,303.64
减：所得税费用	584,466,119.26	395,205,093.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,584,840,854.38	1,240,465,209.75
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,584,840,854.38	1,240,465,209.75
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.归属于母公司所有者的净利润	686,902,016.60	611,779,389.28
2.少数股东损益	897,938,837.78	628,685,820.47
六、其他综合收益的税后净额	-30,141,264.56	-96,623,201.93
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	14,456,621.25	-62,328,458.24
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	14,456,621.25	-62,328,458.24
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	48,088,952.87	10,186,715.81
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-26,490,258.01	-74,166,943.06
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-7,142,073.61	1,651,769.01
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-44,597,885.81	-34,294,743.69
七、综合收益总额	1,554,699,589.82	1,143,842,007.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	701,358,637.85	549,450,931.04
归属于少数股东的综合收益总额	853,340,951.97	594,391,076.78
八、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：黄文洲 主管会计工作负责人：李东胜 会计机构负责人：李默澜

担保人现金流量表（合并）

2018 年 1—6 月

编制单位：厦门建发集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
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	145,297,479,648.20	112,239,443,039.72
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	552,808,439.33	666,836,616.09
收到其他与经营活动有关的现金	6,290,599,050.56	4,115,961,299.01
经营活动现金流入小计	152,140,887,138.09	117,022,240,954.82
购买商品、接受劳务支付的现金	156,541,068,824.69	118,472,703,758.34
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	2,400,894,894.49	1,725,155,199.63
支付的各项税费	5,480,240,119.86	4,095,271,570.86
支付其他与经营活动有关的现金	8,354,776,984.59	4,648,776,335.85
经营活动现金流出小计	172,776,980,823.63	128,941,906,864.68
经营活动产生的现金流量净额	-20,636,093,685.54	-11,919,665,909.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,950,065,221.15	10,573,330,210.91
取得投资收益收到的现金	589,111,746.81	399,799,952.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	79,724,578.69	61,174,084.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	540,000,228.10	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,278,404,000.00	412,400,000.00
投资活动现金流入小计	11,437,305,774.75	11,446,704,247.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	626,393,824.47	1,208,248,675.77
投资支付的现金	7,002,917,700.46	10,499,093,755.89
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	635,391,845.26	1,160,147,781.73
支付其他与投资活动有关的现金	3,212,957,563.91	3,507,638,473.50
投资活动现金流出小计	11,477,660,934.10	16,375,128,686.89
投资活动产生的现金流量净额	-40,355,159.35	-4,928,424,439.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	404,122,793.06	593,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	383,142,793.06	593,400,000.00

取得借款收到的现金	47,592,851,386.22	45,003,563,478.44
发行债券收到的现金	7,448,200,000.00	10,297,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,583,755,928.45	1,564,093,166.82
筹资活动现金流入小计	62,028,930,107.73	57,458,656,645.26
偿还债务支付的现金	28,386,426,924.65	28,642,852,016.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,722,802,706.83	1,454,036,254.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	48,521,228.37	18,963,674.82
支付其他与筹资活动有关的现金	3,512,138,985.18	998,672,345.39
筹资活动现金流出小计	34,621,368,616.66	31,095,560,616.42
筹资活动产生的现金流量净额	27,407,561,491.07	26,363,096,028.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	95,103,836.08	52,856,402.51
五、现金及现金等价物净增加额	6,826,216,482.26	9,567,862,082.41
加：期初现金及现金等价物余额	15,299,928,885.16	10,869,294,664.91
六、期末现金及现金等价物余额	22,126,145,367.42	20,437,156,747.32

法定代表人：黄文洲 主管会计工作负责人：李东胜 会计机构负责人：李默澜

担保人所有者权益变动表（合并）

2018 年 1—6 月

编制单位：厦门建发集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东 权益	所有者权 益合计
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00		19,288,679.245.30		2,221,906,689.51		144,459,840.69		1,402,841,444.76	10,922,191.40	9,136,112,624.52	27,750,812,524.35	64,955,734,560.53
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00		19,288,679.245.30		2,221,906,689.51		144,459,840.69		1,402,841,444.76	10,922,191.40	9,136,112,624.52	27,750,812,524.35	64,955,734,560.53
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）			-1,000,000.00		21,283,409.57		14,456,621.25			1,475,822.40	451,635,381.63	788,605,924.61	277,457,159.46
（一）综合收益总额							14,456,621.25				686,902,016.60	853,340,951.97	1,554,699,589.82
（二）所有者投入和减少 资本			-1,000		21,283,409							332,085,940.56	-646,630

			,000, 000.0 0		.57								,649.87
1. 股东投入的普通股					17,76 4,622 .59							797,311 ,608.29	815,076 ,230.88
2. 其他权益工具持有者投入资本			- 1,000 ,000, 000.0 0										- 1,000,0 00,000. 00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					3,518 ,786. 98							- 465,225 ,667.73	- 461,706 ,880.75
（三）利润分配										1,475 ,822. 40	- 235,2 66,63 4.97	- 396,820 ,967.92	- 630,611 ,780.49
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备										1,475 ,822. 40			1,475,8 22.40
3. 对所有者（或股东）的分配											- 235,2 15,82 5.63	- 396,945 ,689.71	- 632,161 ,515.34
4. 其他											- 50,80 9.34	124,721 .79	73,912. 45
（四）所有者权益内部结转													

1. 资本公积转增资本 (或股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	5,000,000.00		18,288,679.245.30		2,243,190,099.08		158,916,461.94		1,402,841,444.76	12,398,013.80	9,587,748,006.15	28,539,418,448.96	65,233,191,719.99

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,000,000.00		11,500,000.00		1,553,114,895.07		235,658,640.47		1,287,135,562.79	9,871,185.58	8,110,941,823.63	18,367,274,405.03	46,063,996,512.57
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	5,000,000.00		11,500,000.00		1,553,114,895.07		235,658,640.47		1,287,135,562.79	9,871,185.58	8,110,941,823.63	18,367,274,405.03	46,063,996,512.57

三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					- 31,32 4,930 .33		686,9 02,01 6.60			693,6 80.58	2,077 ,443, 095.6 6	214,816 ,758.23	2,948,5 30,620. 75
(一) 综合收益总额							686,9 02,01 6.60				2,169 ,306, 973.6 4	- 44,597, 885.81	2,811,6 11,104. 43
(二) 所有者投入和减少 资本					- 31,32 4,930 .33							398,989 ,427.11	367,664 ,496.78
1. 股东投入的普通股												46,599, 091.50	46,599, 091.50
2. 其他权益工具持有者 投入资本												365,544 ,162.86	365,544 ,162.86
3. 股份支付计入所有者 权益的金额													
4. 其他					- 31,32 4,930 .33							- 13,153, 827.25	- 44,478, 757.58
(三) 利润分配										693,6 80.58	- 91,86 3,877 .98	- 139,574 ,783.06	- 230,744 ,980.46
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备										693,6 80.58		-	693,680 .58
3. 对所有者(或股东) 的分配											- 89,30 1,594	- 138,189 ,403.91	- 227,490 ,998.36

											.45		
4. 其他											- 2,562 ,283. 53	- 1,385,3 79.15	- 3,947,6 62.68
(四) 所有者权益内部结 转													
1. 资本公积转增资本 (或股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	5,000 ,000, 000.0 0		11,50 0,000 ,000. 00		1,521 ,789, 964.7 4		922,5 60,65 7.08		1,287 ,135, 562.7 9	10,56 4,866. 16	10,18 8,384 ,919. 29	18,582, 091,163 .27	49,012, 527,133 .33

法定代表人：黄文洲 主管会计工作负责人：李东胜 会计机构负责人：李默澜