

# **中山城市建设集团有限公司**

## **公司债券年度报告**

**(2018 年)**

二〇一九年四月

## 重要提示

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

北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

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

截至 2018 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中风险因素章节没有重大变化。

## 目录

重要提示 .....	2
重大风险提示 .....	3
释义 .....	6
第一节 公司及相关中介机构简介 .....	7
一、 公司基本信息 .....	7
二、 信息披露事务负责人 .....	7
三、 信息披露网址及置备地 .....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况 .....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况 .....	8
六、 中介机构情况 .....	8
第二节 公司债券事项 .....	9
一、 债券基本信息 .....	9
二、 募集资金使用情况 .....	10
三、 报告期内资信评级情况 .....	10
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况 .....	10
五、 偿债计划 .....	11
六、 专项偿债账户设置情况 .....	11
七、 报告期内持有人会议召开情况 .....	11
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况 .....	11
第三节 业务经营和公司治理情况 .....	12
一、 公司业务和经营情况 .....	12
二、 投资状况 .....	14
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约 .....	14
四、 公司治理情况 .....	14
五、 非经营性往来占款或资金拆借 .....	15
第四节 财务情况 .....	16
一、 财务报告审计情况 .....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正 .....	16
三、 合并报表范围调整 .....	18
四、 主要会计数据和财务指标 .....	18
五、 资产情况 .....	20
六、 负债情况 .....	21
七、 利润及其他损益来源情况 .....	23
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性 .....	23
九、 对外担保情况 .....	23
第五节 重大事项 .....	24
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项 .....	24
二、 关于破产相关事项 .....	24
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 .....	24
四、 关于暂停/终止上市的风险提示 .....	24
五、 其他重大事项的信息披露情况 .....	24
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项 .....	25
一、 发行人为可交换债券发行人 .....	25
二、 发行人为创新创业公司债券发行人 .....	25
三、 发行人为绿色公司债券发行人 .....	25
四、 发行人为可续期公司债券发行人 .....	25
五、 其他特定品种债券事项 .....	25
第七节 发行人认为应当披露的其他事项 .....	25
第八节 备查文件目录 .....	26

财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表 .....	28
担保人财务报表 .....	41

## 释义

发行人、公司、本公司	指	中山城市建设集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商、债券受托管理人、 受托管理人	指	广州证券股份有限公司
会计师事务所	指	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》
《公司章程》	指	《中山城市建设集团有限公司公司章程》
公司董事会	指	中山城市建设集团有限公司董事会
中山城投	指	中山市城市建设投资集团有限公司
报告期	指	2018 年度
工作日	指	上海证券交易所交易日
法定及政府指定节假日或休息 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 台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	中山城市建设集团有限公司
中文简称	中山城建
外文名称（如有）	Zhongshan city construction group company limited
外文缩写（如有）	ZSCC
法定代表人	陶仕飞
注册地址	广东省中山市 中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼
办公地址	广东省中山市 中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼
办公地址的邮政编码	528403
公司网址	<a href="http://www.zspreim.com/">http://www.zspreim.com/</a>
电子信箱	cwsbaby@163.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	林正
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	副总经理
联系地址	中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼
电话	0760-88871108
传真	0760-88820696
电子信箱	cwsbaby@163.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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
年度报告备置地	中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼

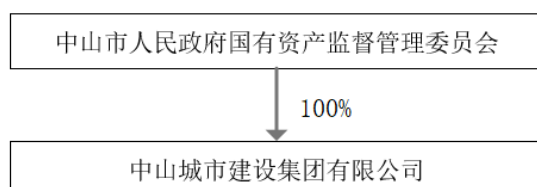
#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：中山市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：中山市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒ 有控股股东或实际控制人 ☐ 无控股股东或实际控制人



##### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

##### （二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐ 发生变更 ☒ 未发生变更

#### 六、中介机构情况

##### （一）出具审计报告的会计师事务所

名称	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层
签字会计师姓名	何秀梅

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136463.SH
债券简称	16 香城建
名称	广州证券股份有限公司
办公地址	广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔19层、20层
联系人	刘蔚
联系电话	020-23385004

##### （三）资信评级机构

债券代码	136463.SH
债券简称	16 香城建
名称	东方金诚国际信用评估有限公司



办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层
------	---------------------------------

#### （四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
136463.S H	会计师事务所	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	2019 年 3 月 21 日	根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会《关于配合审计中介机构开展年度审计工作的通知》，按照政府采购程序的要求，通过公开招标方式确定了审计中介机构。公司 2018 年度审计机构为北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	无

## 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	136463.SH
2、债券简称	16 香城建
3、债券名称	中山城市建设集团有限公司公开发行 2016 年公司债券
4、发行日	2016 年 6 月 7 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2019 年 6 月 7 日
7、到期日	2021 年 6 月 7 日
8、债券余额	6.00 亿元
9、截至报告期末的利率(%)	3.84%
10、还本付息方式	本次债券采取单利按年计息，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交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已付息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	未执行
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	未执行
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	未执行

17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136463.SH

债券简称	16 香城建
募集资金专项账户运作情况	运作规范
募集资金总额	6.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期使用金额 0.00 亿元，募集资金使用依照公司内部控制程序的相关规定
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）	否

## 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	136463.SH
债券简称	16 香城建
评级机构	东方金城国际信用评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 25 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
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	偿还债务能力很强，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）	与上一次评级结果的相同，没有对投资者权益的不利影响

### （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

**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：136463.SH

债券简称	16 香城建
偿债计划概述	本次债券的起息日为 2016 年 6 月 7 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的 6 月 7 日为本次债券上一计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。本次债券的到期日为 2021 年 6 月 7 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 6 月 7 日，到期支付本金及最后一期利息（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	是
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	无不利影响

**六、专项偿债账户设置情况**

☐适用 ☒不适用

**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	136463.SH
------	-----------

债券简称	16 香城建
债券受托管理人名称	广州证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	正常
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	是

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一） 公司业务情况

公司主营业务为商业物业经营性租赁业务，同时具有中山市住房和城乡建设局颁发的房地产开发三级资质证书（证书编号：粤房开证字第 0111452 号），但截至报告期末本公司及其子公司未开展过房地产开发业务。

公司是推进中山市国资委属下物业及行政事业单位公有房产市场化改革的重要参与主体，自 2008 年 3 月成立以来，公司经营管理的市属公建物业逐步增加，通过理顺产权关系、整合资源、处置闲置资产等，不断加强物业维护管理，公司物业资产在资产结构、地段和房屋质量状况等方面得到改善，商业价值提升，经营效益稳定增长；同时公司利用自身的优质资产，筹集资金，承建预制构件公房改造、行政机关办公楼等项目，不断扩大公司资产规模。

目前，公司已形成租赁业务、物业转让、政府定向使用工程回购等多个板块。公司管理的物业主要为公司 2008 年 5 月接收原中山市城区公房管理所管辖的公房物业以及公司成立后筹资建设的物业，按物业性质分为以下四类：商业性物业、行政事业单位办公物业、配套公建物业和公益性物业。近年来，公司为盘活资产，处置闲置商业物业，提高物业出租率，逐步加强对部分物业的处置力度，对部分投资性房地产进行转让。公司的物业转让业务仅是盘活资产、补充经营现金流的辅助手段。

近年来，商业地产需求旺盛，呈现出量价并驾齐驱的态势，商业地产供给也保持平稳增长，但在经济下行的压力下，商业物业的空置率有所增长，对商业物业经营性租赁行业有一定的冲击。然而，中山市整体宏观环境良好，政府正不断采取措施进一步推动中山市经济向前发展，对商业物业租赁行业的向上发展有一定的推动作用；另一方面，中山市内区域原旧商业租赁的需求已无法满足现代经济和企业发展的需要，因此中山房产租赁业的未来发展前景较好。

公司是中山市市属公建物业唯一一家经营管理企业，在行政办公楼等公建物业经营管理领域具有区域垄断地位。另外，公司持有的商业物业地理位置优越，大多是通过政府注资或是低价购入取得，具备较大的升值盈利空间，公司拟投资的商业项目大多为“三旧改造”项目或对原地理位置优越的物业实行“连片开发”的项目，商业价值较高。因此，公司在商业物业经营领域具有广阔的发展前景。

##### （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 (%)
代建业务收入	0.00	0.00	-	0.00%	92.00	0.00	100.00%	0.53%
典当贷款利息收入	1,282.56	0.00	100.00%	5.63%	948.47	0.00	100.00%	5.48%
房地产销售收入	758.88	307.96	59.42%	3.33%	786.69	583.52	25.83%	4.55%
交易服务收入	806.51	5.21	99.35%	3.54%	679.32	4.07	99.40%	3.93%
物业管理收入	322.32	0.00	100.00%	1.41%	0.00	0.00	-	0.00%
租赁业务以及管理费收入	19,371.80	6,996.42	63.88%	84.98%	14,252.75	6,980.59	51.02%	82.40%
其他业务收入	252.51	879.57	248.34%	1.11%	538.56	1,306.15	142.53%	3.11%
合计	22,794.59	8,189.16	64.07%	-	17,297.79	8,874.33	48.70%	-

## 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
典当贷款利息收入	1,282.56	0.00	100.00%	35.22%	-	0.00%
房地产销售收入	758.88	307.96	59.42%	-3.54%	-47.22%	130.04%
交易服务收入	806.51	5.21	99.35%	18.72%	28.01%	-0.05%
物业管理收入	322.32	0.00	100.00%	-	-	-
租赁业务以及管理费收入	19,371.80	6,996.42	63.88%	35.92%	0.23%	25.21%
其他业务收入	252.51	879.57	248.34%	-53.11%	-32.66%	74.24%
合计	22,794.59	8,189.16	64.07%	31.78%	-7.72%	31.56%

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原因。

公司新增物业管理收入板块收入。典当贷款利息业务与租赁业务以及管理费收入业务规模有所提升。房地产销售方面由于为少量销售自有房产，因此销售毛利率波动较大。

#### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 3,136.08 万元，占年度销售总额 13.76%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 391.02 万元，占年度采购总额 4.77%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

☐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

#### （六） 未来发展展望

- 1、深化融资创新，多渠道筹措资金，归还到期债务，确保集团资金链安全。
- 2、针对银根逐步收紧和利率趋高的形势变化，提前布局，未雨绸缪。
- 3、主动融入大湾区建设，做大港口码头建设业务。
- 4、完善规范政府周转房管理。
- 5、党建挂帅，优化素质，加大投入，不断提升企业文化软实力。
- 6、确保各项制度落地，向管理要质量要效益。

## 二、投资状况

#### （一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

#### （二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

### 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

## 四、公司治理情况

#### （一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司严格按照《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，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

**（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》、公司章程规定的情况**

☐是 ☒否

**（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

☐是 ☒否

**五、非经营性往来占款或资金拆借**

单位：万元 币种：人民币

**1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：**

将和本公司经营有关的其他应收款划分为经营性，否则为非经营性，非经营性往来主要为同一控制下企业的往来款或资金拆借。

**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：148,447.97，占合并口径净资产的比例（%）：36.01，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
中山市城市建设投资集团有限公司	是	148,447.97	否	往来借款	根据借款协议逐步回收
合计	—	148,447.97	—	—	—

**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：**

公司的非经营性往来款主要为与中山城投之间的往来款。发行人与中山城投之间的资金拆借程序如下：中山城投向发行人提交资金往来申请后，发行人董事会进行决议，决议通过后，发行人进行付款程序，并与中山城投签署借款协议。每份借款协议均约定借款的期限、金额、资金用途和利率（与发行人获得该笔资金的成本一致），由中山城投按期将借款的本金和利息支付给发行人。

中山城投为中山市国资委全资持股的国有独资公司，根据中国建设银行股份有限公司中山市分行出具的《关于中山市城市建设投资集团有限公司退出政府融资平台名单管理的情况说明》，中山城投于 2011 年 7 月 25 日退出政府融资平台名单管理。

目前，中山城投生产经营正常，报告期内已累计回款 13,189.31 万元。中山城投已按照《借款合同》及《借款延期合同》的规定按期将上述借款还至发行人，对于未收回的借款，仍在借款期内，不存在逾期未归还的情况。

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间	累积影响数
	报表项目名称	
1. 计提建安应收未收租金（住宅 2017 年）调增 1,428,571.43 元。2. 计提建安应收未收租金（非住宅 2017 年）调增 1,444,666.67 元。3. 补提 2017 年博览中心分成尾款 196,393.78 元（总金额 3,116,393.78 元，已计提 2,920,000.00 元）调增 196,393.78 元。4. 冲回 2011 年 4 月 30 日审计调减 114,946,773.00 元。5. 冲 2014 年 5 月 2#凭证调增 2,863,500.00 元。6. 冲减重新计提调整收入对应应收款坏账 112,083,273.00 元。	应收票据及应收账款	3,069,631.88
1. 调整其他应收款，调减 1,584,840.82 元。2. 计提 2017 年城建应收翠亨借款利息（截至 2017.12.31，本金 600 万元，利息 6.5%）调增 277,333.33 元。	其他应收款	-1,307,507.49
1. 调整 2016 年拍卖“中山市南朗镇关塘村东榷，中府国用（2006）第 250178”土地成本，根据中信资评字[2012]第 1009 号确认成本调减 58,940,906.63 元。2. 冲回然后重新计算广珠城轨温泉站 10.5453 亩土地成本、广珠城际铁路项目成本、德丰公司 233 亩土地成本调减 30,815,329.83 元。板芙城建调增 1,125,000.00 元。	存货	-88,631,236.46
1. 调增应交增值税\减免税款 1,150.00 元。	其他流动资产	1,150.00
1. 2016 年 01 月移交固定资产给建和公司未处理调减 11,350.00 元。2. 调增累计折旧 6,238.43 元。	固定资产	-17,588.43
1. 结转颐老院地块开发项目前期费用调减 359,000.00 元。2. 翡翠花园翠鸣街 1 号 D 座 202 房及车库，结转在建工程至成本（水电费及物管费）调减 62,913.43 元。3. 结转在建工程——臻园 18 幢 1003 房建材费（正确地址为臻园 18 幢 1002 房）8,000.00 元。	在建工程	-429,913.43
1. 冲减重新计提调整收入对应应收款坏账的递延所得税资产调减 28,020,818.25 元。2. 冲回上年审计调整调减 115.00 元。	递延所得税资产	-28,020,933.25
1. 冲销 2013 年 12 月 248 号凭证调减 434,948.61 元。2. 冲回 2011 年 4 月 30 日审计调整调增 472,419,454.22 元。3. 冲减 2014 年 10 月付 1#凭证付中国光大国际信托投资公司剩余款调减 3,756,787.20 元。4. 根据诉讼与最新合同情况调整收入调减 424,662,667.02 元。	应付票据及应付账款	43,565,051.39
冲回 2011 年 4 月 30 日审计调整调减 64,197,011.18 元。	预收款项	-64,197,011.18



1. 冲减多计提 2017 年年年终奖 385,270.52 元。2. 冲减按 2017 年年年终奖多计提工会经费 7,705.41 元。3. 上年度冲销往来款计入到应付工资调增 39,539.51 元。4. 结转 2017 年奖金调增 2,843,484.16 元。	应付职工薪酬	2,490,047.74
1. 冲 2013 年 7 月转 1#凭证调整的所得税调减 29,243,272.75 元。2. 根据诉讼与最新合同情况调整收入对应的税金调增 8,666,563.96 元。3. 补提 2017 年企业所得税调增 6,430,427.27 元。4. 补提 2017 年自用及空置物业应交房产税（实缴 3060405.35 元，已计提 1921983.66 元，补提 1138421.69 元）调增 1,138,421.69 元。5. 以前年度土地增值税调减 13,855,765.30 元。6. 冲减多计提 2017 年公司物业应交土地使用税（实缴 1875933.76 元，已计提 1950846.75 元，冲减 74912.99 元）调减 74,912.99 元。7. 其他税费调整调减 27,472,714.17 元。	应交税费	- 32,929,326.09
1. 根据《债权债务转让协议》调整往来账款调增 804,335.00 元。2. 重分类调整调减 12,056.63 元。3. 调整计提上年度利息支出 277,333.33 元。4. 上年度冲销往来款计入到应付工资调减 39,539.51 元。5. 调整与建恒对账差异调减 0.01 元。6. 调整 2009 年 9 月记 11 号凭证（根据金马公司个人所得税电子缴款凭证 1612.45 元调整 2.2 元差异）调增 2.20 元。7. 结转“开沙”测量费用（投发部为对比房产证面积与土地面积区别而发生的测量费，财局不能报销）调增 7,000.00 元。8. 帐项调整 1,597.30 元。9. 职工解困基金会康华路 27 号 21 卡物管费抵租金调减 304.74 元。	其他应付款	953,128.55
补摊销 2017 年 12 月前债券发行手续费调增 474,999.50 元。	应付债券	474,999.50
补计提 2017 年盈余公积调增 37,784.20 元。	盈余公积	37,784.20
1. 调增民生办公区、民生大厦、岐华大厦 9-11 月计提的增值税 0.01 元。2. 2017 年管理费调增 95,025.54 元。3. 补提 2017 年博览中心分成尾款 196,393.78 元（总金额 3,116,393.78 元，已计提 2,920,000.00 元）调增 196,393.78 元。4. 补提社研 2017.7-2017.12 租金收入调增 316,172.57 元。5. 补提档案信息中心 2017.7-2017.12 租金收入调减 1,717,159.82 元。5. 计提建安应收未收租金（住宅 2017 年）调增 1,428,571.43 元。6. 计提建安应收未收租金（非住宅 2017 年）调增 1,444,666.67 元。7. 补调整企业已调上期审计报告未调 142,791.64 元。	营业收入	1,430,827.46
1. 结转颐老院地块开发项目前期费用调增 359,000.00 元。2. 补计提 2017 年年年终奖 2,298,799.28 元。3. 翡翠花园翠鸣街 1 号 D 座 202 房及车库，结转在建工程至成本（水电费及物管费）调增 62,913.43 元。4. 水电费调减 85,238.39 元。5. 结转“开沙”测量费用（投发部为对比房产证面积与土地面积区别而发生的测量费，财局不能报销）调增 7,000.00 元。6. 调减 2017 年 10 月份 109 号凭证 6,226.42 元。7. 结转在建工程——臻园 18 幢 1003 房建材费（正确地址为臻园 18 幢 1002 房）调增 8,000.00 元。8. 补调整企业已调上期审计报告未调 59,560.00 元。9. 职工解困基金会康华路 27 号 21 卡物管费抵租金 304.74 元。	营业成本	2,584,383.16
1. 补提 2017 年自用及空置物业应交房产税（实缴 3060405.35 元，已计提 1921983.66 元，补提 1138421.69 元）调增 1,138,421.69 元。2. 计提资金账簿印花税（2017 年 12 月资本公积增加 44725907.00 元）调增 22,362.95 元。3. 冲减多计提 2017 年公司物业应交土地使用税（实缴 1875933.76 元，已计提 1950846.75 元，冲减 74912.99 元）调减 74,912.99 元。4. 调整民生办公区、民生大厦、岐华大厦 9-11 月计提的地方教育费附加调增 0.01 元。2017 年建恒公司管理费计提税费调整调增 11,403.07 元。	税金及附加	1,097,274.73

1. 补摊销 2017 年 12 月前债券发行手续费调增 474,999.50 元。 2. 调增计提上年度利息支出 277,333.33 元。3. 利息收入调减 277,333.33 元。4. 调减 2017 年 12 月份 137 号凭证 12,311.32 元。5. 调整 2017 年 5 月份 146 号凭证 17,830.19 元。	财务费用	444,857.99
1. 补计提 2017 年应发年终奖 159,414.36 元。2. 冲减按 2017 年年年终奖多计提工会经费调减 7,705.41 元。3. 帐项调整 1,125,000.00 元。	管理费用	-973,771.05
1. 冲销 2017 年应付未付款调增 28,922.6 元。2. 调整与建恒对账差异 0.01 元	营业外收入	28,922.61
调整差异 0.09 元	营业外支出	0.09
1. 补充计提 2017 年所得税 6,517,565.98 元。	所得税费用	6,517,565.98

### 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	870,123.77	849,020.09	2.49%	
2	总负债	457,437.78	497,149.45	-7.99%	
3	净资产	412,685.99	351,870.64	17.28%	
4	归属母公司股东的净资产	379,389.28	318,396.43	19.16%	
5	资产负债率 (%)	52.57%	58.56%	-10.22%	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	52.58%	58.56%	-10.21%	
7	流动比率	3.00	1.66	80.85%	主要由于公司 2018 年短期借款、其他应付款等流动负债有不同程度减少所致
8	速动比率	1.68	0.93	79.63%	主要由于公司 2018 年短期借款、其他应付款等

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
					流动负债有不同程度减少所致
9	期末现金及现金等价物余额	86,791.60	59,034.43	47.02%	由于公司 2018 年投资活动减少所致

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	22,794.59	17,440.88	30.70%	
2	营业成本	-37,714.02	16,028.49	-335.29%	主要由于前期与中山市财政局坏账收回所致
3	利润总额	53,555.27	4,050.90	1,222.06%	主要由于前期与中山市财政局坏账收回所致
4	净利润	38,165.95	3,309.51	1,053.22%	主要由于前期与中山市财政局坏账收回所致
5	扣除非经常性损益后净利润	-10,959.52	3,157.28	-447.12%	由于非经常性收入占比较大, 所产生的所得税较多所致
6	归属母公司股东的净利润	37,592.85	2,691.64	1,296.65%	主要由于前期与中山市财政局坏账收回所致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	70,435.06	14,675.28	379.96%	主要由于前期与中山市财政局坏账收回所致
8	经营活动产生的现金流净额	12,392.65	92,102.81	-86.54%	主要由于子公司中山产权交易中心有限公司产权转让项目保证金、项目成交款减少所致
9	投资活动产生的现金流净额	-7,795.65	-100,956.55	92.28%	由于 2018 年购建固定资产、无形资产以及投资金额减少所致
10	筹资活动产生的现金流净额	23,160.17	35,283.67	-34.36%	由于 2018 年新增借款减少所致
11	应收账款周转率	1.24	1.00	23.22%	
12	存货周转率	0.04	0.07	-41.80%	主要由于前期与中山市财政局坏账收回所致
13	EBITDA 全部债务比	0.21	0.05	320.00%	主要由于前期与中山市财政局坏账收回所致
14	利息保障倍数	7.60	3.93	93.22%	主要由于前期与中

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
					山市财政局坏账收回所致
15	现金利息保障倍数	2.30	7.01	-67.14%	主要由于子公司中山产权交易中心有限公司股权转让项目保证金、项目成交款减少所致
16	EBITDA 利息倍数	6.65	2.96	124.39%	主要由于前期与中山市财政局坏账收回所致
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00%	
18	利息偿付率 (%)	100	100	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

## 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	86,822.02	61,342.53	41.54%	由于期末银行存款增加所致
应收票据及应收账款	16,306.79	20,538.55	-20.60%	-
预付款项	2.99	2.99	0.00%	-
其他应收款	174,041.50	180,315.35	-3.48%	-
存货	222,633.54	205,698.60	8.23%	-
可供出售金融资产	15,520.00	6,161.31	151.89%	由于增加广州南沙联合集装箱码头有限公司投资款所致
长期股权投资	10,662.45	10,513.46	1.42%	-
投资性房地产	305,250.83	310,814.40	-1.79%	-
固定资产	25,608.73	26,272.83	-2.53%	-

#### 2. 主要资产变动的原因

详见上述原因。

## （二） 资产受限情况

### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债务 人、担保类型及担保 金额 (如有)	由于其他原因受 限的,披露受限 原因及受限金额 (如有)
货币资金	30.42	-	-	工程工资保障金 专户、拆迁保证 金
投资性房地产	5,354.63	-	公司与交通银行股份 有限公司 2015 年 10 月签订抵押合同,将 自有物业中环广场 2202/301/401/50 1/901 号予以抵押, 抵押借款金额为 8,000.00 万元	-
合计	5,385.05	-	-	-

### 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

## 六、负债情况

### （一） 主要负债情况及其变动原因

#### 1. 主要负债情况

单位：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	26,000.00	90,000.00	-71.11%	由于公司 2018 年 借款结构调整所致
应付票据及应付 账款	21,857.80	34,029.02	-35.77%	由于公司往来款增 加所致
预收款项	26,372.16	28,754.69	-8.29%	-
应交税费	16,653.64	20,415.33	-18.43%	-
其他应付款	76,256.00	109,505.36	-30.36%	由于公司报告期内 支付其他应付款较 多所致
长期借款	171,372.9 9	95,566.99	79.32%	由于公司 2018 年 借款结构调整所致
应付债券	114,770.0 2	114,701.57	0.06%	-
递延所得税负债	2,701.52	2,788.14	-3.11%	-

## 2. 主要负债变动的原因

详见上述原因。

## 3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐ 适用 ☒ 不适用

### （二） 有息借款情况

报告期末借款总额 332,069.00 万元，上年末借款总额 300,221.06 万元，借款总额总比变动 10.61%。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

### （三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐ 适用 ☒ 不适用

### （四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无此情况。

### （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：

无此情况。

### （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：

公司将根据 2019 年的整体业务发展安排资金，并根据融资环境，积极拓展融资渠道，不断优化债务结构，以维持 2019 年资金的平衡。

#### 2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
华润银行	25,000.00	25,000.00	0.00
工商银行	20,000.00	20,000.00	0.00
浦发银行	30,000.00	0.00	30,000.00
建设银行	55,000.00	18,400.00	36,600.00
华夏银行	15,000.00	0.00	15,000.00
东莞银行	55,000.00	55,000.00	0.00
东莞银行	27,000.00	27,000.00	0.00
广发银行	12,000.00	0.00	12,000.00
华兴银行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
建设银行	45,000.00	45,000.00	0.00
中国农业发展银行	30,000.00	15,000.00	15,000.00
合计	364,000.00	225,400.00	138,600.00

上年末银行授信总额度：125,000.00 万元，本报告期末银行授信总额度 364,000.00 万元，本报告期银行授信额度变化情况：239,000.00 万元

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：

已获批尚未发行的公司债券总额为 70,000.00 万元。

## 七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：53,555.00 万元

报告期非经常性损益总额：49,125.47 万元

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	340.63	可供出售金融资产在持有期间产生的利得	340.63	具可持续性
公允价值变动损益	0.00	-	0.00	-
资产减值损失	-56,278.80	前期与中山市财政局坏账收回	-56,278.80	不具可持续性
营业外收入	30.92	补偿款、罚款收入等	30.92	不具可持续性
营业外支出	7,524.88	债务重组损失等	7,524.88	不具可持续性

## 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：

主要为代收租金、租赁保证金、子公司中山产权交易中心有限公司产权转让项目保证金、项目成交款等与经营相关的资金，具一定可持续性。

## 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：10.50 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：10.50 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：□是 √否

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

## 第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

☐适用 ☒不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

☒适用 ☐不适用

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
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2018-09-29	已完成变更	无
中介机构发生变更	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2019-03-25	已完成变更	无
其他事项	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2019-03-25	信息披露负责人已完成变更	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；

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）

(本页无正文，为《中山城市建设集团有限公司债券年度报告（2018年）》之盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	868,220,193.48	613,425,348.31
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		
应收票据及应收账款	163,067,891.58	205,385,522.27
其中：应收票据		
应收账款	163,067,891.58	205,385,522.27
预付款项	29,900.00	29,900.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,740,414,996.96	1,803,153,478.37
其中：应收利息	1,539,207.79	12,820,848.03
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,226,335,430.88	2,056,985,958.40
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	52,149,941.46	27,612,441.59
流动资产合计	5,050,218,354.36	4,706,592,648.94
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	155,200,000.00	61,613,100.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	11,693,804.10	47,565,452.66
长期股权投资	106,624,460.20	105,134,605.76

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,052,508,306.34	3,108,143,975.14
固定资产	256,087,316.73	262,728,323.14
在建工程	27,895,802.61	23,858,444.67
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,811,966.93	1,285,283.34
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	20,466,473.25	13,850,857.34
递延所得税资产	18,731,218.16	159,428,231.78
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,651,019,348.32	3,783,608,273.83
资产总计	8,701,237,702.68	8,490,200,922.77
<b>流动负债：</b>		
短期借款	260,000,000.00	900,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	218,577,999.46	340,290,239.00
预收款项	263,721,588.56	287,546,906.45
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	10,238,305.79	9,704,684.50
应交税费	166,536,379.04	204,153,315.21
其他应付款	762,560,009.13	1,095,053,577.17
其中：应付利息	33,480,091.55	34,778,812.03
应付股利	16,413,791.54	18,755,805.05
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		
其他流动负债	3,498,242.43	3,378,783.09
流动负债合计	1,685,132,524.41	2,840,127,505.42

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,713,729,872.00	955,669,872.00
应付债券	1,147,700,167.41	1,147,015,704.22
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	800,000.00	800,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	27,015,193.10	27,881,392.46
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,889,245,232.51	2,131,366,968.68
负债合计	4,574,377,756.92	4,971,494,474.10
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,283,777,406.82	2,199,777,406.82
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,043,160,702.31	893,160,702.31
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	37,195,297.08	33,899,026.30
一般风险准备		
未分配利润	429,759,405.11	57,127,184.63
归属于母公司所有者权益合计	3,793,892,811.32	3,183,964,320.06
少数股东权益	332,967,134.44	334,742,128.61
所有者权益（或股东权益）合计	4,126,859,945.76	3,518,706,448.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,701,237,702.68	8,490,200,922.77

法定代表人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

#### 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	438,851,156.87	145,289,912.84
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入		

当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	12,457,917.75	50,860,235.87
其中：应收票据		
应收账款	12,457,917.75	50,860,235.87
预付款项		
其他应收款	1,669,247,476.22	1,671,950,096.05
其中：应收利息	3,237,075.14	20,021,849.93
应收股利	3,040,418.68	3,040,418.68
存货	57,195,363.07	55,100,934.99
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	10,130,296.74	10,611,029.45
流动资产合计	2,187,882,210.65	1,933,812,209.20
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	155,200,000.00	61,613,100.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	11,693,804.10	47,565,452.66
长期股权投资	1,467,090,704.24	1,315,600,849.80
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,052,508,306.34	3,108,143,975.14
固定资产	44,954,937.36	45,583,986.54
在建工程	14,335,543.91	17,538,724.67
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,600,249.52	1,285,283.34
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,687,989.48	13,729,172.06
递延所得税资产	281,160.91	222,605.80
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,767,352,695.86	4,611,283,150.01
资产总计	6,955,234,906.51	6,545,095,359.21
<b>流动负债：</b>		
短期借款	260,000,000.00	900,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		

衍生金融负债		
应付票据及应付账款	21,614,570.05	9,278,102.50
预收款项	27,329,905.35	30,821,415.86
合同负债		
应付职工薪酬	4,808,110.97	4,049,498.98
应交税费	46,429,379.17	74,170,013.02
其他应付款	670,201,557.67	653,777,150.30
其中：应付利息	38,150,584.62	3,477,881.03
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	3,498,242.43	3,293,208.63
流动负债合计	1,033,881,765.64	1,675,389,389.29
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,134,000,000.00	350,000,000.00
应付债券	1,147,700,167.41	1,147,015,704.22
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	800,000.00	800,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,282,500,167.41	1,497,815,704.22
负债合计	3,316,381,933.05	3,173,205,093.51
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,283,777,406.82	2,199,777,406.82
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,056,839,911.62	906,839,911.62
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	37,195,297.08	33,899,026.30
未分配利润	261,040,357.94	231,373,920.96
所有者权益（或股东权益）合计	3,638,852,973.46	3,371,890,265.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,955,234,906.51	6,545,095,359.21



法定代表人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

**合并利润表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	227,945,899.50	174,408,771.73
其中：营业收入	227,945,899.50	174,408,771.73
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-377,140,176.34	160,284,864.37
其中：营业成本	81,891,554.32	91,327,633.70
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	34,517,624.04	26,326,982.53
销售费用		
管理费用	41,754,261.72	27,980,213.83
研发费用		
财务费用	27,484,396.49	14,367,748.62
其中：利息费用	105,926,977.24	49,523,223.03
利息收入	81,230,273.81	40,133,567.59
资产减值损失	-562,788,012.91	282,285.69
信用减值损失		
加：其他收益	2,000,000.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	3,406,264.89	23,119,674.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	243,371.33	8,473.69
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	610,492,340.73	37,243,581.53

列)		
加：营业外收入	309,203.18	4,901,655.56
减：营业外支出	75,248,813.25	1,636,198.88
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	535,552,730.66	40,509,038.21
减：所得税费用	153,893,244.58	7,413,931.33
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	381,659,486.08	33,095,106.88
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	381,659,486.08	33,095,106.88
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	5,730,994.82	6,178,710.06
2.归属于母公司股东的净利润	375,928,491.26	26,916,396.82
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		

9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	381,659,486.08	33,095,106.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	375,928,491.26	26,916,396.82
归属于少数股东的综合收益总额	5,730,994.82	6,178,710.06
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

**母公司利润表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	187,817,663.18	140,049,083.15
减：营业成本	91,217,473.12	81,819,866.39
税金及附加	28,376,630.15	20,354,499.98
销售费用		
管理费用	21,040,164.09	19,581,328.03
研发费用		
财务费用	36,836,842.71	20,076,030.30
其中：利息费用	104,931,123.07	49,523,223.03
利息收入	-70,846,827.12	-34,392,337.15
资产减值损失	234,220.42	151,402.87
信用减值损失		
加：其他收益	2,000,000.00	
投资收益（损失以“－”号填列）	24,655,512.60	2,282,394.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	239,854.44	8,473.69
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）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	36,767,845.29	348,350.18

加：营业外收入	206,175.08	2,545,989.10
减：营业外支出	758,963.00	1,556,180.16
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	36,215,057.37	1,338,159.12
减：所得税费用	3,252,349.61	532,536.82
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	32,962,707.76	805,622.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	32,962,707.76	805,622.30
（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	32,962,707.76	805,622.30
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：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

**合并现金流量表**  
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	236,128,489.92	149,312,514.84
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		
收到其他与经营活动有关的现金	930,439,299.45	1,661,197,994.00
经营活动现金流入小计	1,166,567,789.37	1,810,510,508.84
购买商品、接受劳务支付的现金	158,479,296.60	306,473,711.37
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	36,258,746.14	32,443,703.92
支付的各项税费	68,632,187.77	66,948,156.51
支付其他与经营活动有关的现金	779,271,089.34	483,616,862.93

经营活动现金流出小计	1,042,641,319.85	889,482,434.73
经营活动产生的现金流量净额	123,926,469.52	921,028,074.11
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	31,813,100.00	280,000,000.00
取得投资收益收到的现金	11,517,678.84	142,622,503.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,853,811.43	2,594,285.71
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	48,697,882.55	51,000,000.00
投资活动现金流入小计	98,882,472.82	476,216,789.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,335,309.75	883,139,104.73
投资支付的现金	126,650,000.00	512,160,138.68
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	0.00	15,095,134.74
支付其他与投资活动有关的现金	34,853,645.28	75,387,927.98
投资活动现金流出小计	176,838,955.03	1,485,782,306.13
投资活动产生的现金流量净额	-77,956,482.21	-1,009,565,516.45
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	84,000,000.00	250,000,000.00
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	1,154,000,000.00	1,851,892,380.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	150,132,166.28	326,348.93
筹资活动现金流入小计	1,388,132,166.28	2,102,218,728.93
偿还债务支付的现金	1,035,940,000.00	1,594,284,148.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	120,590,445.89	155,097,894.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,156,530,445.89	1,749,382,042.45
筹资活动产生的现金流量净额	231,601,720.39	352,836,686.48

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	277,571,707.70	264,299,244.14
加：期初现金及现金等价物余额	590,344,325.26	326,045,081.12
六、期末现金及现金等价物余额	867,916,032.96	590,344,325.26

法定代表人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜

**母公司现金流量表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	216,122,621.00	103,528,994.08
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	142,419,891.71	1,042,158,535.99
经营活动现金流入小计	358,542,512.71	1,145,687,530.07
购买商品、接受劳务支付的现金	28,520,521.67	84,767,402.12
支付给职工以及为职工支付的现金	16,952,634.65	15,711,145.31
支付的各项税费	33,638,883.19	46,836,466.22
支付其他与经营活动有关的现金	22,516,538.58	25,321,395.97
经营活动现金流出小计	101,628,578.09	172,636,409.62
经营活动产生的现金流量净额	256,913,934.62	973,051,120.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	31,813,100.00	
取得投资收益收到的现金	29,016,496.49	120,968,575.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,853,811.43	2,594,285.71
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	67,683,407.92	123,562,860.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,795,306.58	882,898,923.24
投资支付的现金	276,650,000.00	205,840,418.68
取得子公司及其他营业单位支		15,095,134.74

付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	284,445,306.58	1,103,834,476.66
投资活动产生的现金流量净额	-216,761,898.66	-980,271,615.94
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	84,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,154,000,000.00	1,250,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	150,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,388,000,000.00	1,250,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,010,000,000.00	1,200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	101,559,350.48	73,317,277.78
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,111,559,350.48	1,273,317,277.78
筹资活动产生的现金流量净额	276,440,649.52	-23,317,277.78
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	316,592,685.48	-30,537,773.27
加：期初现金及现金等价物余额	122,208,889.79	152,746,663.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	438,801,575.27	122,208,889.79

法定代表人：陶仕飞 主管会计工作负责人：林正 会计机构负责人：张秋瑜



## 担保人财务报表

☐适用 ☒不适用