

旭辉集团股份有限公司
公司债券年度报告
(2019年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

德勤华永会计师事务所（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

本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于公司发行债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与上一年度报告披露的风险因素无重大变化

。

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.....	9
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	16
三、 报告期内资信评级情况.....	19
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	22
五、 偿债计划.....	25
六、 专项偿债账户设置情况.....	26
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	26
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	26
第三节 业务经营和公司治理情况.....	28
一、 公司业务和经营情况.....	28
二、 投资状况.....	33
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	33
四、 公司治理情况.....	33
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	34
第四节 财务情况.....	35
一、 财务报告审计情况.....	35
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	35
三、 合并报表范围调整.....	35
四、 主要会计数据和财务指标.....	35
五、 资产情况.....	36
六、 负债情况.....	39
七、 利润及其他损益来源情况.....	41
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	41
九、 对外担保情况.....	42
第五节 重大事项.....	42
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	42
二、 关于破产相关事项.....	42
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.....	42
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	42
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	43
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第八节 备查文件目录.....	44
财务报表.....	46
附件一： 发行人财务报表.....	46
担保人财务报表.....	59

释义

发行人、本公司、公司	指	旭辉集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定假日，即不包括中国法定及政府指定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期	指	2019 年度
旭辉控股、上市公司	指	旭辉控股（集团）有限公司，一家注册在开曼群岛的公司，香港联交所上市公司，股票代码：00884.HK，间接持有发行人 100%股份
旭辉投资、控股股东	指	上海旭辉投资咨询有限公司
董事会	指	旭辉集团股份有限公司董事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《旭辉集团股份有限公司公司章程》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布并自 2007 年 1 月 1 日起施行的 1 项基本准则和 38 项具体准则以及相关应用指南、解释和其他规定的统称

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	旭辉集团股份有限公司
中文简称	旭辉集团
外文名称（如有）	CIFI GROUP CO. LTD.
外文缩写（如有）	CIFI GROUP
法定代表人	陈东彪
注册地址	上海市 青浦区练塘镇练新东路 508 号 2 幢 3 层 320 室
办公地址	上海市 闵行区申虹路 1088 弄 39 号
办公地址的邮政编码	201106
公司网址	http://www.cifi.com.cn/
电子信箱	ir@cifi.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	杨欣
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事、副总裁、财务管理中心总经理
联系地址	上海市闵行区申虹路 1088 弄 39 号恒基旭辉中心 9 楼
电话	021-60701001
传真	021-60701666
电子信箱	yangxin@cifi.com.cn

三、信息披露网址及置备地

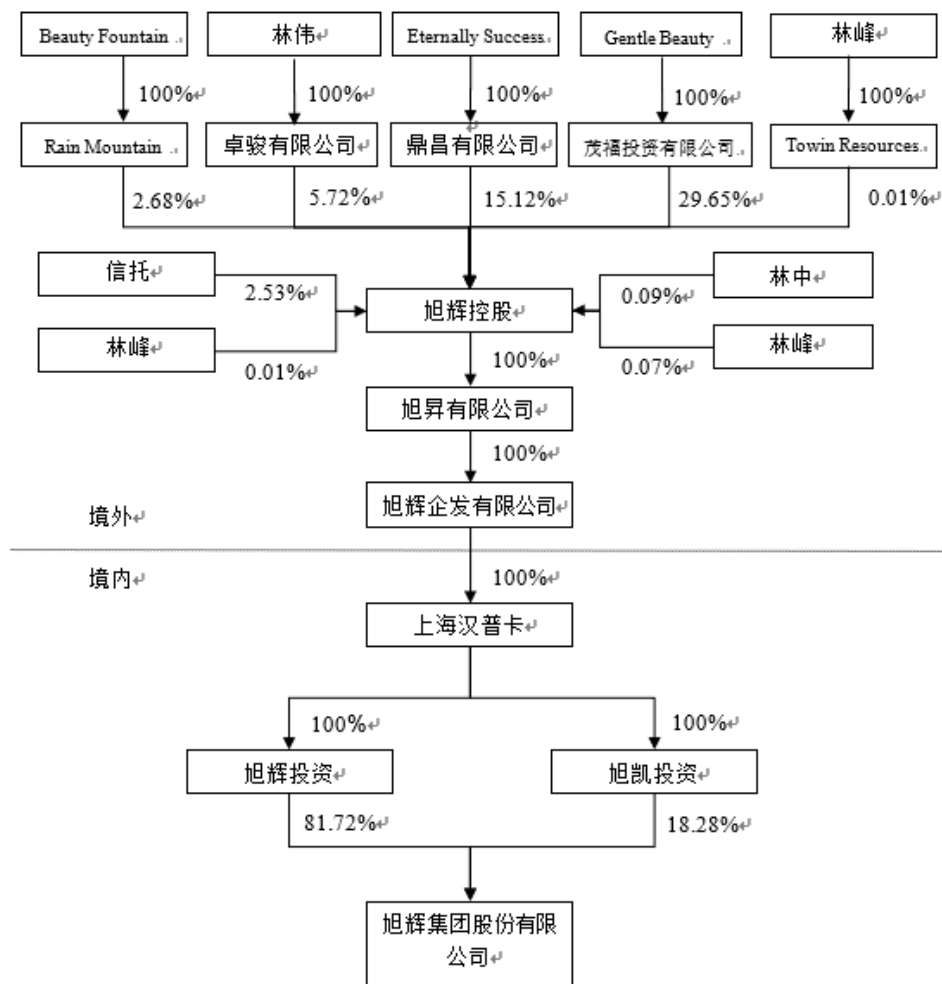
登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）
年度报告备置地	投资者可至本公司查阅本公司债券年度报告

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：上海旭辉投资咨询有限公司

报告期末实际控制人名称：林中、林伟和林峰

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



(一) 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

(二) 报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

2019年9月5日，旭辉集团股份有限公司召开第五届董事会第一次会议，选举陈东彪为公司第五届董事会董事长，行使法定代表人职权，任期三年。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区延安东路222号30楼
签字会计师姓名	杨誉民、李海莲

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122486	136037	143547	143821	135842	135843	150166	150167
债券简称	15旭辉01	15旭辉02	18旭辉03	18旭辉05	16旭辉02	16旭辉03	18旭辉01	18旭辉02
名称	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	申万宏源证券有限公司	申万宏源证券有限公司	中山证券有限责任公司	中山证券有限责任公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	上海市徐汇区长乐路989号39楼	上海市徐汇区长乐路989号39楼	上海市浦东新区世纪大道210号二十一世纪大厦10楼	上海市浦东新区世纪大道210号二十一世纪大厦10楼
联系人	石凌怡、祁秦	石凌怡、祁秦	石凌怡、祁秦	石凌怡、祁秦	徐梦婷	徐梦婷	张雅婷、朱卫欣	张雅婷、朱卫欣
联系电话	010-65051166	010-65051166	010-65051166	010-65051166	021-33389888	021-33389888	021-50801134	021-50801134

（三）资信评级机构

债券代码	122486	136037	135842	135843	150166	150167	143547	143821
债券简称	15旭辉01	15旭辉02	16旭辉02	16旭辉03	18旭辉01	18旭辉02	18旭辉03	18旭辉05
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	联合信用评级有限公司	联合信用评级有限公司	联合信用评级有限公司	联合信用评级有限公司
办公地址	上海市杨浦区	上海市杨浦区	上海市黄浦区	上海市黄浦区	朝阳区建国门	朝阳区建国门	朝阳区建国门	朝阳区建国门

	控江路 1555 号A 座103 室	控江路 1555 号A 座103 室	西藏南 路760 号安基 大厦8 楼	西藏南 路760 号安基 大厦8 楼	外大街 2号 PICC 大厦 10层	外大街 2号 PICC 大厦 10层	外大街 2号 PICC 大厦 10层	外大街 2号 PICC 大厦 10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
135842;135843;150166;150167	资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	2020年2月26日	中诚信评估为中诚信国际全资子公司，其证券市场资信评级业务由母公司中诚信国际承继	仅为资信评级机构合并，对发行人经营及业务无重大不利影响

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	150166
2、债券简称	18旭辉01
3、债券名称	旭辉集团股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期)品种一
4、发行日	2018年3月21日
5、是否设置回售条款	附第2年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权
6、最近回售日	-
7、到期日	2022年3月21日
8、债券余额	8.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，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	发行人已于2020年3月23日（因2020年3月21日为非交易日，故顺延至其后的第一个交易日）支付本期公司债券2019年3月21日至2020年3月20日期间的应付利息，截至本报告出具之日，本期债券未出现延期兑付利息或本金的情况。
14、报告期内调整票面利率	含第二年末上调票面利率选择权，2020年2月20日，

选择权的触发及执行情况	公司发布《旭辉集团股份有限公司关于“18 旭辉 01”公司债券票面利率调整的公告》，发行人选择调整票面利率，即票面利率调整为 5.30%，并在本期债券后 2 年（2020 年 3 月 21 日至 2022 年 3 月 20 日）固定不变。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	含第二年末投资者回售选择权，投资者有权选择在回售登记期（2020 年 2 月 25 日至 2020 年 3 月 11 日）进行回售登记。根据发行人 2020 年 3 月 13 日发布的《回售实施结果的公告》，本次回售有效登记数量为 0 手，回售金额为 0 元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150167
2、债券简称	18 旭辉 02
3、债券名称	旭辉集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)（品种二）
4、发行日	2018 年 3 月 21 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 3 月 21 日
7、到期日	2023 年 3 月 21 日
8、债券余额	27.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人已于 2020 年 3 月 23 日（因 2020 年 3 月 21 日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个工作日）支付本期公司债券 2019 年 3 月 21 日至 2020 年 3 月 20 日期间的应付利息，截至本报告出具之日，本期债券未出现延期兑付利息或本金的情况。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	含第 3 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权，报告期内未行权。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	含第 3 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权，报告期内未行权。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135842
2、债券简称	16 旭辉 02

3、债券名称	旭辉集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)(品种一)
4、发行日	2016 年 9 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 9 月 23 日
7、到期日	2021 年 9 月 23 日
8、债券余额	35.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，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	发行人已于 2019 年 9 月 23 日支付本期公司债券 2018 年 9 月 23 日至 2019 年 9 月 22 日期间的应付利息，截至本报告出具之日，本期债券未出现延期兑付利息或本金的情况。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	含第 3 年末调整票面利率选择权，报告期内票面利率选择权已行权，票面利率由 4.3%调整至 6%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	回售有效期内登记数量为 830,000 手，回售金额为 8.3 亿元；回售后本期债券存续金额为 26.7 亿元；发行人决定对回售债券进行转售，转售金额为 8.3 亿元；转售后本期债券存续金额为 35 亿元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135843
2、债券简称	16 旭辉 03
3、债券名称	旭辉集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)(品种二)
4、发行日	2016 年 9 月 23 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2019 年 9 月 23 日
7、到期日	2021 年 9 月 23 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.5
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，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	发行人已于 2019 年 9 月 23 日 支付本期公司债券 2018 年 9 月 23 日至 2019 年 9 月 22 日期间的应付利息，截至本报告出具之日，本期债券未出现延期兑付利息或本金的情况。
14、报告期内调整票面利率	不适用

选择权的触发及执行情况	
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143547
2、债券简称	18旭辉03
3、债券名称	旭辉集团股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2018年8月9日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年8月9日
7、到期日	2021年8月9日
8、债券余额	25.00
9、截至报告期末的利率（%）	5.46
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人已于2019年8月9日支付本期公司债券2018年8月9日至2019年8月8日期间的应付利息，截至本报告出具之日，本期债券未出现延期兑付利息或本金的情况。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	含第二年末调整票面利率选择权，报告期内未行权。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	含第二年末投资者回售选择权，报告期内未行权。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143821
2、债券简称	18旭辉05
3、债券名称	旭辉集团股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）
4、发行日	2018年9月19日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年9月19日

7、到期日	2022年9月19日
8、债券余额	8.75
9、截至报告期末的利率(%)	6.39
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人已于2019年9月19日支付本期公司债券2018年9月19日至2019年9月18日期间的应付利息，截至本报告出具之日，本期债券未出现延期兑付利息或本金的情况。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	含第三年末调整票面利率选择权，报告期内未行权。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	含第三年末投资者回售选择权，报告期内未行权。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	122486
2、债券简称	15旭辉01
3、债券名称	旭辉集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）
4、发行日	2015年10月13日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2020年10月14日
8、债券余额	1.21
9、截至报告期末的利率(%)	5.20
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人已于2019年10月14日支付本期公司债券2018年10月14日至2019年10月13日期间的应付利息，截至本报告出具之日，本期债券未出现延期兑付利息或本金的情况。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	含上调票面利率选择权及投资者回售选择权，2018年8月28日，公司发布《关于“15旭辉01”公司债券票面利率调整的公告》，发行人选择调整票面利率，即票面利率调整为5.20%，并在本期债券后2年（2018年10月14日至2020年10月13日）固定不变。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	含上调票面利率选择权及投资者回售选择权，部分投资者于2018年10月15日（因2018年10月14日为非交易日，故顺延至其后的第1个工作日）行使回售选择权，回售金额共计33.74亿元。

16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136037
2、债券简称	15 旭辉 02
3、债券名称	旭辉集团股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）
4、发行日	2015 年 11 月 10 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2020 年 11 月 10 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.96
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人已于 2019 年 11 月 11 日支付本期公司债券 2018 年 11 月 10 日至 2019 年 11 月 9 日期间的应付利息，截至本报告出具之日，本期债券未出现延期兑付利息或本金的情况。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150166、150167

债券简称	18 旭辉 01、18 旭辉 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好。
募集资金总额	35.00
募集资金期末余额	0.0028
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	由于已发行公司债券的审批和发行时间存在不确定性，使得公司已发行债券募集资金实际到位时间与其申报文件中原定的金融机构借款偿还计划存在差异。因此，公

	<p>司根据已发行债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构及尽可能节省公司利息费用的原则，并通过和相关金融机构的积极协商，对原定募集资金偿还的具体金融机构进行了调整，并于2018年3月21日发布“旭辉集团股份有限公司关于调整部分“18旭辉01”及“18旭辉02”募集资金具体偿还计划”的公告。</p> <p>截至本年度报告出具之日，“18旭辉01、18旭辉02”募集资金已使用34.85996亿元，用于偿还借款，仅留少量余额在监管账户用于手续费及询证函费用支付之用。除上述披露对募集资金的具体偿还计划进行了调整的情况外，募集资金均按照募集说明书的约定以及债券持有人会议批准的用途正常使用，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。</p>
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
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：135842、135843

债券简称	16旭辉02、16旭辉03
募集资金专项账户运作情况	公司与中国工商银行上海普陀支行签署了募集资金账户监管协议，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。募集资金专项账户运作情况良好。
募集资金总额	40
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	由于已发行公司债券的审批和发行时间存在不确定性，使得公司已发行债券募集资金实际到位时间与其申报文件中原定的金融机构借款偿还计划存在差异。因此，发行人根据已发行债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构及尽可能节省公司利息费用的原则，并通过和相关金融机构的积极协商，对原定金融机构借款偿还计划进行了调整。最终已使用的募集资金中用于偿还金融机构借款的金额为17.18亿元，剩余部分用于补充流动资金。公司已根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用

金额（如有）	
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
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：143547

债券简称	18 旭辉 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好。
募集资金总额	25.00
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	截至本年度报告出具之日，“18 旭辉 03”的募集资金已使用完毕，募集资金扣除发行费用后用于偿还部分已发行公司债券的回售金额，募集资金均按照募集说明书的约定用途进行正常使用，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
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：143821

债券简称	18 旭辉 05
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好。
募集资金总额	8.75
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	截至本年度报告出具之日，“18 旭辉 05”的募集资金已使用完毕，募集资金扣除发行费用后用于偿还部分已发行公司债券的回售金额，募集资金均按照募集说明书的约定用途进行正常使用，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。
募集资金是否约定全部或部分	否

用于疫情防控	
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
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：122486

债券简称	122486
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好。
募集资金总额	1.21
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	2015年10月14日和11月11日，公司分别公开发发行规模为34.95亿元和5亿元的“15旭辉01”和“15旭辉02”公司债券，其中25亿元拟用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充流动资金。由于已发行公司债券的审批和发行时间存在不确定性，使得公司已发行债券募集资金实际到位时间与其申报文件中原定的金融机构借款偿还计划存在差异。因此，发行人根据已发行债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构及尽可能节省公司利息费用的原则，并通过和相关金融机构的积极协商，对原定金融机构借款偿还计划进行了调整。最终25.01亿元用于偿还债务，14.90亿元用于补充公司流动性。公司已根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
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：136037

债券简称	15 旭辉 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作情况良好。
募集资金总额	5.00
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	2015年10月14日和11月11日，公司分别公开发发行规模为34.95亿元和5亿元的“15 旭辉 01”和“15 旭辉 02”公司债券，其中25亿元拟用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充流动资金。由于已发行公司债券的审批和发行时间存在不确定性，使得公司已发行债券募集资金实际到位时间与其申报文件中原定的金融机构借款偿还计划存在差异。因此，发行人根据已发行债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构及尽可能节省公司利息费用的原则，并通过和相关金融机构的积极协商，对原定金融机构借款偿还计划进行了调整。最终25.01亿元用于偿还债务，14.90亿元用于补充公司流动性。公司已根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
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	150166
债券简称	18 旭辉 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019年6月21日
评级结果披露地点	http://www.lianhecreditrating.com.cn/
评级结论（主体）	AAA
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	主体评级：发行人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。债项评级：债券的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）	不变，不会对公司的偿债能力发生影响，不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成影响。

债券代码	150167
债券简称	18旭辉02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019年6月21日
评级结果披露地点	http://www.lianhecreditrating.com.cn/
评级结论（主体）	AAA
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	主体评级：发行人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。债项评级：债券的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）	不变，不会对公司的偿债能力发生影响，不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成影响。

债券代码	143547
债券简称	18旭辉03
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019年6月21日
评级结果披露地点	http://www.lianhecreditrating.com.cn/
评级结论（主体）	AAA
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	主体评级：发行人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。债项评级：债券的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）	不变，不会对公司的偿债能力发生影响，不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成影响。

债券代码	143821
债券简称	18旭辉05
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019年6月21日
评级结果披露地点	http://www.lianhecreditrating.com.cn/
评级结论（主体）	AAA
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	主体评级：发行人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。债项评级：债券的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）	不变，不会对公司的偿债能力发生影响，不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成影响。

债券代码	122486
债券简称	15 旭辉 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019年6月28日
评级结果披露地点	http://www.shxsj.com/
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。债项评级：债券的偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变，不会对公司的偿债能力发生影响，不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成影响。

债券代码	136037
债券简称	15 旭辉 02
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019年6月28日
评级结果披露地点	http://www.shxsj.com/
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。债项评级：债券的偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变，不会对公司的偿债能力发生影响，不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成影响。

债券代码	135842
债券简称	16 旭辉 02
评级机构	中诚信证券评估有限公司

评级报告出具时间	2019年4月15日
评级结果披露地点	https://www.ccxr.com.cn
评级结论（主体）	AAA
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	主体评级：受评主体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。债项评级：债券安全性极强，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）	不变，不会对公司的偿债能力产生影响，不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成影响。

债券代码	135843
债券简称	16旭辉03
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019年4月15日
评级结果披露地点	https://www.ccxr.com.cn
评级结论（主体）	AAA
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	主体评级：受评主体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。债项评级：债券安全性极强，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）	不变，不会对公司的偿债能力产生影响，不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成影响。

（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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150166、150167

债券简称	18旭辉01、18旭辉02
------	---------------

保证人名称	旭辉控股（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	134.03
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	19.94
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）	不适用
保证担保在报告期内的执行情况	截至本年度报告出具之日，保证担保执行正常。
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	截至2019年12月末，旭辉控股（集团）有限公司总资产3,227.00亿元，净资产672.16亿元。除发行人股权外无其他主要资产，不涉及权利限制情况及后续权利限制安排。

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：150166、150167

债券简称	18 旭辉 01、18 旭辉 02
其他偿债保障措施概述	公司为本期债券采取了如下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、严格的信息披露和公司承诺。其中，公司承诺在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规要求采取相应偿还保障措施，包括但不限于：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离等措施。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	其他偿债保障措施执行良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：122486、136037

债券简称	15 旭辉 01、15 旭辉 02
------	-------------------

其他偿债保障措施概述	公司为本期债券采取了如下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、严格的信息披露和公司承诺。其中，公司承诺在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规要求采取相应偿还保证措施，包括但不限于：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离等措施。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	其他偿债保障措施执行良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：143547、143821

债券简称	18旭辉03、18旭辉05
其他偿债保障措施概述	公司为本期债券采取了如下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、严格的信息披露和公司承诺。其中，公司承诺在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规要求采取相应偿还保证措施，包括但不限于：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离等措施。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	其他偿债保障措施执行良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：135842、135843

债券简称	16旭辉02、16旭辉03
其他偿债保障措施概述	公司为本期债券采取了如下偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组、切实做到专款专用、充分发挥债券受托管理人的作用、制定债券持有人会议规则、严格的信息披露和公司承诺。其中，公司承诺在出现预计不能按期偿付本期债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据相关法律法规要求采取相应偿还保证措施，包括但不限于：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离等措施。
其他偿债保障措施的变化情况	不适用

况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	其他偿债保障措施执行良好
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：150166、150167

债券简称	18 旭辉 01、18 旭辉 02
偿债计划概述	公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息和兑付债券本金。公司为本期债券制定了偿债计划，明确了偿债资金来源和偿债应急保障方案。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：122486

债券简称	15 旭辉 01
偿债计划概述	公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息和兑付债券本金。公司为本期债券制定了偿债计划，已通过发行“18 旭辉 03”和“18 旭辉 05”用于偿还“15 旭辉 01”部分回收款项，并明确了偿债资金来源和偿债应急保障方案。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：136037

债券简称	15 旭辉 02
偿债计划概述	公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息和兑付债券本金。公司为本期债券制定了偿债计划，明确了偿债资金来源和偿债应急保障方案。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：143547、143821

债券简称	18旭辉03、18旭辉05
偿债计划概述	公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息和兑付债券本金。公司为本期债券制定了偿债计划，明确了偿债资金来源和偿债应急保障方案。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：135842、135843

债券简称	16旭辉02、16旭辉03
偿债计划概述	公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息和兑付债券本金。公司为本期债券制定了偿债计划，明确了偿债资金来源和偿债应急保障方案。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
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

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	150166、150167
债券简称	18旭辉01、18旭辉02
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“18旭辉01”、“18旭辉02”的受托管理人，中山证券对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中山证券依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。 2019年5月13日，中山证券针对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十出具临时受托报告； 2019年9月11日，中山证券针对发行人董事长发生变动出具临时受托报告。
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）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地	是

址	
---	--

债券代码	135842、135843
债券简称	16 旭辉 02、16 旭辉 03
债券受托管理人名称	申万宏源证券有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“16 旭辉02”、“16 旭辉03”的受托管理人，申万宏源对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。申万宏源依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
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

债券代码	143547、143821
债券简称	18 旭辉 03、18 旭辉 05
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“18 旭辉 03”、“18 旭辉 05”的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
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

债券代码	122486、136037
债券简称	15 旭辉 01、15 旭辉 02
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	作为公司“15 旭辉 01”、“15 旭辉 02”的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持

	续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
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

旭辉集团股份有限公司是全国领先的房地产开发商及运营商，主要专注于在中国的一、二线城市开发高品质及针对自用目的的大众住宅物业，同时还涵盖商务办公、商业综合体等其他多种物业种类的投资开发及运营。历经多年的发展，公司已积累了丰富的房地产开发经验，2017年度、2018年度及2019年度，公司竣工面积合计约1,314.92万平方米，实现合约销售金额分别为808.00亿元、1,469.99亿元和1,912.20亿元。

公司在市场上有较高的认可度和知名度，已确立作为中国优质房地产开发商的地位。目前，公司具有“中国房地产开发企业一级资质”，“中国物业服务企业一级资质”，系“中国房地产协会城市开发专业委员会”和“中国城市房地产开发商策略联盟”会员单位。2006-2012年，公司获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所及中国指数研究院颁授“中国房地产百强企业”荣誉。2012年，公司亦被上述机构评为“盈利性Top10”及“运营效率Top10”的房地产企业。2012-2017年，公司间接控股股东及香港上市母公司旭辉控股（集团）有限公司获得“中国房地产上市公司Top10”、“中国房地产上市公司综合实力50强”及“中国上市企业500强”荣誉，作为其境内的主要运营实体，公司协助参评。2019年，旭辉集团跻身“2019中国房地产开发企业20强TOP14”，上市母公司旭辉控股荣膺“2019中国房地产上市企业30强”榜单第15位，荣获国际知名财经类杂志《机构投资者》“2019亚洲最佳企业管理团队”评选多个奖项，蝉联三届由怡安翰威特评选的“中国最佳雇主”。2019年，旭辉控股在“2019年地产设计大奖·中国”及“2019年金盘奖”中分别获颁57项地产设计奖项及29项优秀项目金盘奖，旗下多个项目在国际知名的设计大奖中斩获殊荣。

目前，发行人已实现全国化的经营布局，并在国内主要的一、二线城市建立了稳固的市场地位。发行人的物业项目分布于国内四个地理区域的60多个城市，包括：长三角（上海、苏州、杭州、合肥、南京、镇江、宁波、嘉兴、无锡、温州、南昌、南通、常州、衢州、台州、芜湖、徐州、宜兴、义乌、舟山、江阴）、环渤海（北京、天津、沈阳、大连、青岛、济南、临沂、石家庄、廊坊、济宁、潍坊、淄博、大连、太原、烟台、长春）以及中西部（重庆、长沙、成都、西安、郑州、武汉、许昌、湘潭、贵阳、银川、昆明、开封、洛阳、眉山、乌鲁木齐）及华南（广州、深圳、福州、佛山、东莞、中山、厦门、南宁、

三亚、江门、泉州、惠州、漳州）。凭借公司快速资产周转的高效业务模式，强大的执行能力，以及高度顺应政府房地产市场政策的业务策略，公司房地产业务的规模及运营能力不断提升，经营业绩逐年稳步上升。公司2017年度实现营业收入1,659,710.89万元，归属于母公司股东的净利润为328,255.34万元；2018年度实现营业收入3,720,444.20万元，归属于母公司股东的净利润为591,946.16万元；2019年度实现营业收入5,180,554.56万元，归属于母公司股东的净利润为684,731.65万元。

截至2019年12月末，公司拥有的土地储备合计建筑面积（扣除竣工已销售面积，不含停车位）约3,907.19万平方米，公司现有的土地储备规模适中，可以满足未来三至四年发展需要。

伴随中国经济的快速发展，居民收入的日益增长，城市化进程的不断深入，房地产市场进入分化转型的发展阶段，公司将抓住行业未来发展机遇，加快战略转型，通过不断创新持续提升公司的差异竞争优势，为客户、股东、员工及合作伙伴持续创造价值，致力于成为在中国具领导地位及广受人尊敬的房地产企业。

自2009年以来，中国政府根据经济发展的情况推出一系列房地产调控措施，这些措施在不同阶段均显著影响及大幅改变着业内环境及竞争形势。此外，中国正在经历快速的城市化，全国各地的外来人口持续涌入核心城市，城市家庭数量及人口持续增长。由于房地产行业的经营环境不断经历变化，旭辉集团认为，有必要结合形势变化，采取有针对性的业务策略。

为了应对行业的深刻且快速的变化，自2010年，公司已积极加强经营策略，使公司能够在中国房地产行业的新阶段中不断取得成功。公司采取有高度针对性的经营策略，并取得了如下竞争优势：

（1）主要专注于开发中小户型、居住环境舒适及位处良好公共交通网络的住宅物业，全部较为配合中国的房地产相关宏观政策和客户需求。

公司注重打造与政府政策及市场趋势一致的产品定位。目前政府出台政策促进房地产市场平稳健康发展，而以最终购房者为对象的普通商品房住宅物业及销售型商用/办公室物业将最具有发展前景。自2010年以来，公司已强化现有经营策略，以迎合最终购房者的需求。

在住宅物业方面，公司主要专注于开发宜居刚需、自住改善型住宅产品。公司认为，该等住宅产品属于中小户型，面积一般小于120平方米，并具备以下特点：一是居住环境舒适，二是位处良好公共交通网络，三是设计与布局适合首次置业人士及首次改善型购房人士。

在商用物业方面，公司主要集中在一线城市非中心区及二线和三线城市的市区开发销售型商用/办公室物业。该等商用项目为通常在成本、质量及地点之间寻求最佳平衡的中小型企业提供了卓越的性价比选择。

（2）公司具备实现快速资产周转的强大执行能力，可以有效提升经营现金流及净资产回报率

为了在不影响股东权益回报率的前提下同时保持优质的成长性，自2010年以来，公司一直以快速地周转资产及审慎地使用财务杠杆作为基本经营原则。

公司已形成强大的执行能力，可保障实现快速的资产周转，具体归因于：

（i）采取有纪律的购地战略，尤其是一般不会购入存在产权及规划问题或须拆迁安置的土地。解决该等问题通常费时较长，会导致难以确定该等项目的开发进程；

（ii）对目标客户需求深入的认识；

（iii）高效的项目规划及设计能力使本公司能够快速决定及落实项目的定位及设计。凭借高效的项目规划及设计能力，本公司一般能够于土地收购后较短期间内取得项目规划及建设施工批文；

(iv) 公司的标准化产品及运作流程涵盖开发过程的各个阶段，包括规划及设计、选择建筑承包商及供应商、工程监督与质量控制，以及销售与市场推广。凭借该等标准化运作流程，本公司能制定高效率的项目开发计划，在收购土地后的短时间内施工，并尽早开始预售物业，能在预售期间销售大部分项目，并且能避免项目竣工时持有大量未售项目存货。

快速的资产周转不仅能提升公司的经营现金流及股东权益回报率，亦有助于实现财务稳定性，从而减低市场波动产生的任何重大不利影响。

(3) 采取配套且一致的业务和财务策略，在优质的成长性和审慎理财之间取得平衡

公司已在业务增长及现金流管理方面采取配套且一致的策略，包括小心审慎使用财务杠杆及快速资产周转，以提升股本回报率。该等策略在取得优质的成长性及财务稳定性之间取得平衡，使得公司能降低风险并作好准备把握所出现的战略性市场机遇。

公司大部分的经营现金来自物业销售。公司稳健的现金状况让其在战略上能按具竞争力的价格购入土地，并主要以内部产生的资金应付。公司坚持每月维持充足的经营现金及可售资源，以偿还一年内到期的累计贷款债务。截至2017年末、2018年末及2019年末，本公司的资产负债率分别为79.39%、79.68%和76.27%，财务杠杆仍处于可掌控的水平。

(4) 实现全国性地理布局，并在选定的中国一、二线城市建立稳固地位

公司相信，其地域扩张连同在现有城市的业务增长，将成为本公司在中国房地产行业保持市场竞争地位的关键因素。

自公司于2000年在上海建立业务以来，已在当地成功建立稳固的市场地位。公司相信，公司能将上海的成功经验推广至中国其他高增长城市，在这些城市取得成功。本公司于2001年在北京发展项目，自此得以在首都经济圈建立并拓展市场。公司意识到，随著城市化进程的推进，二线城市在中国房地产市场将占据越来越重要的地位，当地的房地产市场将受惠于这些地区预期强劲的经济增长。因此，公司于2006年开始在苏州及嘉兴收购土地，于2007年开始在合肥、重庆、镇江及长沙收购土地，于2008年开始在廊坊收购土地，于2011年开始在天津及唐山收购土地，于2013年开始在武汉收购土地。截至2019年末，公司的房地产开发项目覆盖长三角、环渤海及中西部及华南四大区域的60余个城市。与其他同类别的房地产开发商相比，公司较早完成了中国四大经济区域一二线城市的战略布局，使公司得以在这些地方的房地产市场建立业务基础。

历经多年积淀，旭辉集团已累积了对业务所在地区房地产市场的经营环境及当地独特文化的丰富认识，包括：提升在当地的规划及执行能力；将标准化产品从一线城市移植到二线城市，以缩短项目开发周期；与多个地方政府及业务伙伴发展广泛工作关系。此外，公司已累积充足的管理人才并建立高效的管理架构，以在该等地区市场取得成功。与在该等城市并无经营业务的竞争对手相比，公司建立的区域业务使得本公司掌握了先发优势，并可降低未来在该等地区市场持续扩充的投资风险。

整体而言，公司在一、二线城市建立的均衡业务，有助于确保整体业务营运较少受政府政策及房地产调控的影响。

(5) 采取具有高度纪律及系统性的方式收购土地，并且策略性地收购大量低成本的土地储备

公司采取具有高度纪律及系统性的方式收购土地。为实现快速的资产周转，公司一般不会购入存在产权及规划问题的土地。因为解决这些土地问题通常费时较长，会导致难以确定该等项目的开发进程。公司坚持建立完备的土地储备体系，以应付项目开发所需，保证项目数量。同时，土地储备也会考虑地区多元化，均衡分布于一、二线城市。公司现有土地储备的开发项目多为单期项目。公司的土地储备特点有利于确保快速资产周转和财务稳定性。

公司大部分的土地是通过公开招标、拍卖及挂牌出让方式收购。此外，公司也可能考

考虑通过以下方式收购土地：（i）投资或收购持有房地产的公司，（ii）向项目原拥有人收购在建工程，或（iii）联合其他房地产开发商成立合营企业进行土地收购。在发现该市场中的收购机会时，本公司经考虑多项准则后寻求购入选定的地块，该等准则包括：（i）特定地块的位置及其发展与增长潜力，（ii）适用于该地块的地方政府规划、开发规定或限制，及（iii）当地市场情况及消费行为。

（6）拥有经验丰富的高级管理层团队，总部与地区公司之间亦具备有效率的管理架构，配合全国拓展

公司的高级管理团队经验丰富，由房地产开发、规划、设计、财务及其他相关领域具资历的专业人员组成。公司的实际控制人林中先生、林伟先生及林峰先生分别拥有 29 年、24 年及 20 年的房地产业务经验。公司建立了由董事会、总部高级管理层及区域项目公司高级管理层组成的三级管理体系。该管理架构确保公司的区域项目公司向总部直接汇报，促进了在全国范围内扩张的经营效率，强化了公司整体的内部监控。

（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 (%)
物业销售	477.81	377.62	20.97	92.23	340.10	261.74	23.04	91.41
物业相关服务	37.28	7.19	80.72	7.20	30.33	7.54	75.13	8.15
物业出租	2.96	0.87	70.50	0.57	1.62	0.27	83.26	0.43
合计	518.06	385.68	25.55	-	372.04	269.56	27.55	-

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 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
物业销售	477.81	377.62	20.97	40.49	44.27	-8.99
物业相关服务	37.28	7.19	80.71	22.91	-4.64	7.43
物业出租	2.96	0.87	70.61	82.72	222.22	-15.20
合计	518.06	385.68	25.55	39.25	43.08	-7.25

发行人主营业务为物业销售、物业出租及物业管理、项目管理及其他物业相关服务，主要商品与服务为商品房销售、物业出租服务与物业管理服务。因此与主营业务分类一致。

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。

本报告期内，公司主营业务为房地产开发及销售。最近三年，发行人实现营业收入分别为 1,659,710.89 万元、3,720,444.20 万元和 5,180,554.56 万元。营业收入来源结构变化不大，其中房地产销售收入在主营业务收入中占比最高，最近三年分别为 90.74%、91.41% 和 92.23%。公司主营业务收入由房地产开发业务构成。其中，房地产物业销售收入构成了

主营业务收入主要来源。物业销售收入较上期末增加 137.71 亿元，变动幅度为 40.49%。主要是随着公司房地产开发项目的逐步竣工交付，房地产业务的销售收入实现增长。

物业出租收入主要系出租自持商铺及办公楼收取的租金收入。本报告期内，物业出租收入较上期末增加 1.34 亿元，变动幅度为 82.72%。物业出租收入整体占主营业务收入的比例较低。

公司主营业务成本由房地产开发业务构成。其中，房地产物业销售成本构成了主营业务成本主要来源，与收入结构相匹配。营业成本来源结构变化不大，与营业收入变动一致，其中房地产销售成本在主营业务成本中占比最高，最近三年分别为 94.41%、97.10%和 97.91%。

本报告期内，物业销售业务成本较上期末增加 115.88 亿元，变动比例为 44.27%，与物业销售收入增长相匹配，主要系开发项目交付所致。物业出租业务成本较上期末增加 0.60 亿元，变动幅度为 222.22%，与物业出租收入增长匹配，物业出租业务成本整体占比较小。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 91,075.74 万元，占报告期内销售总额 1.76%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 215,650.16 万元，占报告期内采购总额 5.59%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

公司相信，在经济新常态的形势下，尽管房地产行业已经进入“白银时代”，但鉴于中国经济持续增长、城市化趋势、家庭储蓄率高及最终用家的需求不断上升，中国房地产行业长远而言仍然充满前景。

未来五年内，公司的目标为：(i) 不断提升销售额，力争并维持全国市场的领先地位；(ii) 成为全国知名的房地产品牌；(iii) 在有业务经营的各个城市成为主流的房地产公司。公司将计划实施下列未来业务策略，以达致以上所述的增长目标：

(一) 致力优化土地储备结构，增强盈利能力及保持优质的成长性

公司旨在通过增加以下土地类别所占土地储备的比例以优化土地储备结构：(i) 具备充分需求支持的一二线城市地块；(ii) 适合多期房地产开发且购买及支付条款具吸引力的大型地块。

尽管公司持续在上海及北京等一线城市拥有稳固的市场地位，但也计划有策略地提高其在具备需求支持的一二线城市的土地储备比例。除了已建立市场地位的城市，公司拟在有业务覆盖的三个地理区域范围内的新城市扩充业务。公司更为专注于一二线城市的策略，将确保降低房地产调控措施的影响。

过往，公司拥有的土地储备大部分适用于较小规模的单期项目。如今，公司计划在能够为公司提供有吸引力的支付及购买条件、有利的政府支持政策、庞大的基建投资及新产业发展政策的选定城市，有策略性地收购适合进行多期开发的大型地块。同时，公司也将

寻求收购低成本、大规模，且可令公司长期受益于价值增值的地块。公司相信，环渤海区域及中西部区域的许多城市具有满足以上要求的良好收购机会。这些城市一般拥有庞大的人口数量、良好的工业基础及成熟的经济。另外，这些城市的发展受到近期地方政府支持发展新产业（如物流、科技、旅游及休闲）的优惠政策带动。通过这些措施，公司可以把握这些城市及地区的成长机遇，并扩大自身的收入及盈利能力。

（二）进一步提升产品及营运的标准化水平，致力改善资产周转率

公司采用专注实现快速周转的业务模式，力求在遵守财务纪律的同时，达到可观的业务增长及利润增加。

为进一步改善公司的资产周转率，公司计划加强项目的标准化开发过程，采取的措施包括：（i）进一步扩充及微调不同产品及不同地区的标准化产品数据库，以缩短产品设计周期；（ii）进一步规范其他业务环节的营程序（包括项目开发、采购、分包与建设、销售与营销），以实现各个项目的快速开发及销售。高度标准化的营运模式将使公司得以降低成本和提升营运效率，并最终实现业务增长。

（三）进一步发展品牌并改善客户满意度及忠诚度

优良的品牌在顺境的市场氛围下会改善公司的定价权及盈利能力，而在严峻市场情况下则会提升销售率及营业额，也会帮助公司提升客户忠诚度及拓展新城市业务。自2011年以来，公司已聘请国际知名的咨询公司研究及追踪客户满意度，以进行内部评估及制定未来改进措施。

公司拟通过更佳的建筑设计及更好的绿化景观，提供更佳的产品价值，同时也将通过提升物业管理服务，增强品牌形象。公司计划对品牌管理及品牌推广投入更多资源，并将客户满意度作为管理评估及考核体系中不可或缺的重要组成部分。

（四）拟透过长期人力资源发展计划及与表现挂钩的激励计划进一步吸引、挽留、激励及培养人才

公司拟透过多项措施吸引及挽留人才，从而配合公司增长及发展计划。公司已采纳长期的人力资源发展计划，人力资源政策注重优秀人才的长期培养、宣扬积极的企业文化及与表现挂钩的员工评估及激励计划。公司相信，凭借以上措施，公司能吸引、挽留、激励及培养优秀人才，使员工的利益与公司一致。

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：

公司在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、在业务方面，公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，其土地获取、项目规划与设计、施工、销售等重要业务环节由公司独立决策。

2、在人员方面，公司建立了完整的劳动、人事及薪酬管理体系。公司独立聘用公司员

工，员工的工资、福利均由公司独立发放、缴纳；公司董事、监事及高级管理人员的选聘均根据《公司法》等法律法规和《公司章程》的规定，通过合法程序进行，公司董事会或股东大会按法律程序做出的人事任免决定均为最终决定，控股股东或实际控制人不存在超越董事会和股东大会做出人事任免决定的情况。

3、在资产方面，公司的资产独立完整，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产权关系明晰。

4、在机构方面，公司拥有独立的生产经营场所和办公机构；公司建立了健全有效的股东大会、董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则；公司建立了适应自身发展需要的组织机构，并明确了各机构的职能，各机构依照《公司法》及《公司章程》规定在各自职责范围内独立决策。

5、在财务方面，公司设立了独立的财务部门，并按照《企业会计准则》等有关法规的要求，建立了独立的财务核算体系，制定了规范的财务会计制度和财务管理制度，独立进行财务决策；公司开设有独立的银行账户，未与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户，依法单独纳税。

(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：亿元 币种：人民币

(一) 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

公司其他应收款中与公司主营业务相关的往来款项划分为经营性往来款，与公司主营业务无关的往来款划分为非经营性往来款。

(二) 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

不存在

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

(四) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

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。

本集团按财政部于2019年4月30日颁布的《关于修订印发2019年一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号，以下简称“财会6号文件”）编制2019年度财务报表。财会〔2019〕6号对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，将“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，调整了“资产减值损失”项目的列示位置。对于上述列报项目的变更，本集团采用追溯调整法进行会计处理，并对上年比较数据进行了追溯调整。

该等会计政策变更由本公司于2020年4月14日董事会会议批准。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	26,824,942.49	19,201,482.02	39.70	注1
2	总负债	20,460,022.89	15,300,176.04	33.72	注2
3	净资产	6,364,919.59	3,901,305.99	63.15	注3
4	归属母公司股东的净资产	3,716,991.63	2,614,520.42	42.17	注4
5	资产负债率 (%)	76.27	79.68	-4.28	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	76.28	79.69	-4.28	-
7	流动比率	1.54	1.5	2.67	-
8	速动比率	0.77	0.74	4.05	-
9	期末现金及现金等价物余额	4,192,627.65	2,688,647.29	55.94	注5
-					-
-					-
-					-

注1：业务持续发展，开发规模持续扩大所致。

注2：开发项目规模扩大，所需借款增加所致。

注3：开发规模增加所致。

注4：净资产增加所致。

注5：公司多个项目处于建设阶段，通过向银行、信托等机构筹资资金增加所致。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	5,180,554.	3,720,444.	39.25	注6

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
		56	2		
2	营业成本	3,856,828.49	2,695,590.8	43.08	注 7
3	利润总额	1,105,984.25	871,704.73	26.88	-
4	净利润	899,788.22	724,520.42	24.19	-
5	扣除非经常性损益后净利润	911,086.36	718,994.61	26.72	-
6	归属母公司股东的净利润	684,731.65	591,946.16	15.67	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	1,144,502.47	901,456.53	26.96	-
8	经营活动产生的现金流净额	467,866.29	255,487.56	-283.13	注 8
9	投资活动产生的现金流净额	1,834,794.58	2,157,459.88	-14.96	-
10	筹资活动产生的现金流净额	3,806,641.23	2,505,980.5	51.90	注 9
11	应收账款周转率	35.97	64.22	-43.99	注 10
12	存货周转率	0.37	0.43	-13.95	-
13	EBITDA 全部债务比	0.21	0.21		-
14	利息保障倍数	2.21	2.50	-11.60	-
15	现金利息保障倍数	8.13	7.51	8.20	-
16	EBITDA 利息倍数	2.21	2.51	-11.95	-
17	贷款偿还率 (%)	100	100		-
18	利息偿付率 (%)	100	100		-
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注6: 大量项目完工交付, 收入结转增加所致。

注7: 报告期内随着收入结转增加, 成本结转同步增加。

注8: 支付土地款及工程款金额较大所致。

注9: 公司增加向银行、信托公司等机构进行借款、发行债券等方式筹资资金所致。

注10: 主要系2018年收到较多已竣工结转项目的按揭款导致应收账款周转率大幅提升, 2019年有所回落所致。

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	4,201,976.94	2,704,138.52	55.39	注1
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	45,270.98	44,995.49	0.61	-
应收账款	226,090.55	61,936.75	265.03	注2
预付款项	911,745.99	915,407.52	-0.40	-
其他应收款	6,194,680.90	4,507,911.73	37.42	注3
存货	12,089,268.97	8,813,146.82	37.17	注4
其他流动资产	520,745.10	306,757.19	69.76	注5
可供出售金融资产	10,425.00	13,950.00	-25.27	-
持有至到期投资	6,260.04	7,500.00	-16.53	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,619,284.59	989,919.94	63.58	注6
投资性房地产	844,043.40	748,950.00	12.70	-
固定资产	10,224.29	9,755.87	4.80	-
无形资产	2,115.31	2,568.68	-17.65	-
长期待摊费用	227.03	418.24	-45.72	注7
递延所得税资产	142,583.40	69,125.27	106.27	注8
其他非流动资产	-	5,000.00	-100.00	注9

2.主要资产变动的原因

注1：收到房地产预售款及销售回款所致。

注2：账龄在1年内应收账款大幅增长所致。

注3：为支持合营及联营企业的项目开发建设，公司加大了相关资金支持力度所致。

注4：在建开发产品及已完工开发产品增加所致。

注5：主要系预缴税款大幅度增加所致。

注6：报告期内公司与其他企业的合作项目逐渐增多，新增了多家主要合营企业所致。

注7：主要系租赁装修费用在本期摊销完毕所致。

注8：按清算口径计提的土地增值税、可抵扣亏损、内部交易未实现的利润、资产减值准备增加所致。

注9：预付股权购买款实现转出所致。

（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

受限资产账面价值总额：8,072,107.88万元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
存货	7,552,606.35	-	借款抵押	-
投资性房地产	507,869.00	-	借款抵押	-
固定资产	2,283.23	-	借款抵押	-
货币资金	9,349.30	-	-	保证金
合计	8,072,107.88	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
嘉善盛诚置业有限公司	161,388.95	85,426.69	51	100%	借款质押
无锡雅辉房地产开发有限公司	98,840.28	-	50	50%	借款质押
常州昌赫置业	304,565.03	-	80	80%	借款质押
青岛银盛泰博观锦岸房地产有限公司	38,220.22	-	50	58%	借款质押
青岛银盛泰城市置业有限公司	86,089.77	23,416.86	50	100%	借款质押
济南银盛泰恒泰房地产有限公司	291,445.77	-	50	1%	借款质押
临沂辉盛几木房地产有限公司	121,719.46	-	45	100%	借款质押
山东丽丰置业有限公司	61,231.86	-	25.5	51%	借款质押
河北和坚房地产开发有限公司	690,166.51	-	66	100%	借款质押
武汉辉恒置业有限公司	482,927.96	-	84	100%	借款质押
佛山市昌重房地产开发有限公司	265,511.86	-	33	100%	借款质押
漳州和艾房地产开发	89,512.04	-	70	70%	借款质押

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
有限公司					
杭州昌赫置业有限公司	775,545.31	-	100	100%	借款质押
台州昌洪置业有限公司	73,534.17	-	95	95%	借款质押
合计	3,540,699.18	108,843.55	-	-	-

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	103,869.51	265,225.00	-60.84	注1
应付票据	5,536.80	15,781.69	-64.92	注2
应付账款	1,527,671.00	914,490.53	67.05	注3
预收款项	5,084,587.28	4,244,259.05	19.80	-
应付职工薪酬	11,409.27	14,570.19	-21.69	-
应交税费	916,668.47	752,270.81	21.85	-
其他应付款	7,269,544.22	4,874,403.86	49.14	注4
一年内到期的非流动负债	742,188.94	509,074.38	45.79	注5
长期借款	3,692,170.40	2,626,625.00	40.57	注6
应付债券	883,551.00	784,864.44	12.57	-
递延所得税负债	222,826.00	298,611.09	-25.38	-

2.主要负债变动的原因

注1：保证借款、抵押和保证借款、质押借款大幅度减少所致。

注2：商业承兑汇票大幅度减少所致。

注3：主要系随着公司业务规模的扩大及开工项目与施工面积的增加，公司的应付账款也相应增加所致。

注4：公司合作项目增加较多，使得应付的合营和联营企业的往来款项大幅增加所致。

注5：一年内到期的长期借款增加所致。

注6：开发规模持续扩大，资本支出增加使得资金需求增加。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 5,488,779.85 万元，上年末有息借款总额 4,185,788.82 万元，借款总额同比变动 31.13%。

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

适用 不适用

1. 有息借款情况披露

单位：万元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	2,741,245.45	2,380,121.91	1,779,399.45	3,341,967.91
非银行金融机构贷款	273,605	964,505.00	377,441.00	860,669.00
委托贷款	25,545.8	-	13,934.00	11,611.80
公司债券、其他债券及债务融资工具	1,145,392.57	212,138.56	83,000.00	1,274,531.14

2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

存在 不存在

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
16 旭辉 02	合格投资者	35	2021 年 9 月 23 日	6.00	-
合计	-	35	-	-	-

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六） 后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2020 年将根据公司整体的经营情况、资金需求，综合考虑境内外资本市场形势，灵活确定

公司的融资安排。目前，公司已根据未来一年内债务到期情况，积极做好营运资金安排与融资方案衔接。同时，公司生产经营情况良好，营业收入和盈利水平稳步增长，经营性现金净流入足以满足大额有息负债到期偿付需求和可能出现的债券回售需求。

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
建设银行	130	103	27
农业银行	80	74.02	5.98
工商银行	40	19.96	20.04
中国银行	40	9.28	30.72
交通银行	80	35.02	44.98
招商银行	170	68.9	101.1
中信银行	133	74.57	58.43
民生银行	150	88.4	61.6
光大银行	50	31.2	18.8
平安银行	100	0.5	99.5
渤海银行	80	5.79	74.21
广发银行	75	56.88	18.12
兴业银行	70	20.58	49.42
浙商银行	75	63.06	11.94
上海银行	80	19.1	60.9
北京银行	30	3.1	26.9
邮储银行	25	8	17
徽商银行	300	6.6	293.4
中原银行	100	-	100
盛京银行	50	-	50
汇丰银行	53.48	49	4.48
渣打银行	34.37	14	20.37
东亚银行	15.83	15.83	-
恒生银行	7.32	7.32	-
大华银行	23.74	23.74	-
星展银行	11.04	11.04	-
合计	2,003.78	-	1,194.89

上年末银行授信总额度：1,727 亿元，本报告期末银行授信总额度 2,003.78 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：276.78 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

2018 年 12 月 25 日，中国银行间市场交易商协会向本公司出具《接受注册通知书》【中市协注（2018）ABN125 号】，接受本公司的资产支持票据注册金额为 50 亿元。

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：1,105,984.25 万元

报告期非经常性损益总额：-15,064.19 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

八、报告期内经营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：万元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：808,735.41 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：649,271.57 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：1,458,006.98 万元

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、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
--------	------	----------	------	-----------------

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站及其非公开发行公司债券信息披露系统	2019-5-9	无	不会对公司的生产经营、财务状况及偿债能力构成重大影响。
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上海证券交易所网站及其非公开发行公司债券信息披露系统	2019-9-9	无	不会对公司的生产经营、财务状况及偿债能力构成重大影响。

（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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

单位：

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为旭辉集团股份有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2019年12月31日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	42,019,769,410.19	27,041,385,227.65
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	452,709,762.34	449,954,936.20
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,260,905,472.39	619,367,473.50
应收款项融资		
预付款项	9,117,459,893.12	9,154,075,177.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	61,946,808,976.51	45,079,117,267.28
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	120,892,689,736.14	88,131,468,216.17
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	5,207,450,952.87	3,067,571,949.41
流动资产合计	241,897,794,203.56	173,542,940,248.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	104,250,000.00	139,500,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资	62,600,386.00	75,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	16,192,845,937.34	9,899,199,403.76
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,440,434,000.00	7,489,500,000.00
固定资产	102,242,879.04	97,558,674.66
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	21,153,120.11	25,686,769.88
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,270,298.40	4,182,436.92
递延所得税资产	1,425,834,041.25	691,252,715.77
其他非流动资产	-	50,000,000.00
非流动资产合计	26,351,630,662.14	18,471,880,000.99
资产总计	268,249,424,865.70	192,014,820,249.00
流动负债：		
短期借款	1,038,695,060.90	2,652,250,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	55,368,000.56	157,816,878.98
应付账款	15,276,710,025.86	9,144,905,306.44
预收款项	50,845,872,820.99	42,442,590,527.39
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	114,092,714.63	145,701,940.41
应交税费	9,166,684,729.76	7,522,708,092.17
其他应付款	72,695,442,249.02	48,744,038,577.47
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,421,889,368.15	5,090,743,766.20
其他流动负债		
流动负债合计	156,614,754,969.87	115,900,755,089.06

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	36,921,704,021.88	26,266,250,000.00
应付债券	8,835,509,984.29	7,848,644,443.39
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	2,228,259,968.20	2,986,110,854.68
其他非流动负债		
非流动负债合计	47,985,473,974.37	37,101,005,298.07
负债合计	204,600,228,944.24	153,001,760,387.13
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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	4,319,781,622.02	314,660,979.95
减：库存股		
其他综合收益	315,551,353.08	143,276,353.08
专项储备		
盈余公积	1,103,731,307.48	693,623,080.65
一般风险准备		
未分配利润	27,930,852,055.24	21,493,643,815.76
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	37,169,916,337.82	26,145,204,229.44
少数股东权益	26,479,279,583.64	12,867,855,632.43
所有者权益（或股东权益）合计	63,649,195,921.46	39,013,059,861.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	268,249,424,865.70	192,014,820,249.00

法定代表人：陈东彪 主管会计工作负责人：杨欣 会计机构负责人：潘皓琦

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	6,202,344,356.44	4,931,095,749.77

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		
应收款项融资		
预付款项	32,852,945.92	11,432,345.11
其他应收款	56,966,131,581.97	67,801,075,686.71
其中：应收利息		
应收股利		
存货	50,544,850.50	52,771,639.76
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	165,037,288.79	106,996,868.95
流动资产合计	63,416,911,023.62	72,903,372,290.30
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	104,250,000.00	139,500,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资	62,600,386.00	75,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	8,629,419,489.44	9,102,575,422.77
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	25,843,978.19	12,109,210.21
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	14,363,442.78	18,258,361.82
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,836,477,296.41	9,347,442,994.80
资产总计	72,253,388,320.03	82,250,815,285.10
流动负债：		
短期借款	388,695,060.90	1,290,000,000.00

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		
应付账款	604,419.09	93,201.36
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,156,511.36	3,163,551.54
应交税费	132,335,496.02	61,251,090.87
其他应付款	44,454,891,003.76	61,852,888,476.12
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,909,801,368.15	3,605,281,266.20
其他流动负债		
流动负债合计	48,887,483,859.28	66,812,677,586.09
非流动负债：		
长期借款	623,800,000.00	623,800,000.00
应付债券	8,835,509,984.29	7,848,644,443.39
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	1,019,250.00	9,831,750.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,460,329,234.29	8,482,276,193.39
负债合计	58,347,813,093.57	75,294,953,779.48
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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	4,000,000,000.00	-
减：库存股		
其他综合收益	3,057,750.00	29,495,250.00
专项储备		
盈余公积	665,880,464.15	368,265,342.07
未分配利润	5,736,637,012.31	3,058,100,913.55

所有者权益（或股东权益）合计	13,905,575,226.46	6,955,861,505.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	72,253,388,320.03	82,250,815,285.10

法定代表人：陈东彪 主管会计工作负责人：杨欣 会计机构负责人：潘皓琦

合并利润表
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	51,805,545,583.49	37,204,442,044.38
其中：营业收入	51,805,545,583.49	37,204,442,044.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	45,150,242,564.00	31,894,160,093.98
其中：营业成本	38,568,284,879.74	26,955,908,034.57
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,495,395,330.77	2,567,726,738.47
销售费用	1,609,669,588.12	992,488,439.63
管理费用	2,315,944,692.42	1,391,823,319.07
研发费用		
财务费用	160,948,072.95	-13,786,437.76
其中：利息费用	350,691,475.93	270,970,893.08
利息收入	-215,804,913.95	-326,326,430.83
加：其他收益	61,364,201.61	20,901,324.15
投资收益（损失以“-”号填列）	4,577,048,190.70	3,345,034,101.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,494,024,064.44	1,882,036,043.96
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-230,314,650.57	84,892,893.31

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)		
资产减值损失（损失以“-”号填列)	1,833,311.03	53,759.29
资产处置收益（损失以“-”号填列)	-	528,000.03
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	11,065,234,072.26	8,761,692,028.93
加：营业外收入	65,488,555.03	23,272,730.16
减：营业外支出	70,880,117.37	67,917,466.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	11,059,842,509.92	8,717,047,292.73
减：所得税费用	2,061,960,342.57	1,471,843,123.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	8,997,882,167.35	7,245,204,169.33
（一）按经营持续性分类	8,997,882,167.35	7,245,204,169.33
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	8,997,882,167.35	7,245,204,169.33
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
（二）按所有权归属分类	8,997,882,167.35	7,245,204,169.33
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列)	6,847,316,466.31	5,919,461,648.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	2,150,565,701.04	1,325,742,521.33
六、其他综合收益的税后净额	172,275,000.00	253,409,395.74
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	172,275,000.00	114,343,603.08
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	172,275,000.00	114,343,603.08
（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	-26,437,500.00	562,500.00

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	198,712,500.00	113,781,103.08
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	139,065,792.66
七、综合收益总额	9,170,157,167.35	7,498,613,565.07
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	7,019,591,466.31	6,033,805,251.08
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,150,565,701.04	1,464,808,313.99
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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：陈东彪 主管会计工作负责人：杨欣 会计机构负责人：潘皓琦

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	220,113,439.71	78,928,943.97
减：营业成本	10,386,204.31	-
税金及附加	2,993,028.18	2,901,404.08
销售费用	13,717,893.67	17,419,979.36
管理费用	461,770,994.21	439,161,727.96
研发费用		
财务费用	-632,300,729.05	-191,936,448.55
其中：利息费用	58,425,675.16	157,067,657.79
利息收入	-690,726,404.21	-354,280,026.25
加：其他收益	4,610,623.79	-
投资收益（损失以“-”号填列）	2,672,844,612.03	1,318,332,885.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	160,540,111.17	340,366,805.14

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-10,918.47	-2,212.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,040,990,365.74	1,129,712,953.96
加：营业外收入	270,881.14	12,583,156.93
减：营业外支出	1,072,302.25	4,363,584.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,040,188,944.63	1,137,932,526.86
减：所得税费用	64,037,723.79	57,290,824.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,976,151,220.84	1,080,641,702.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,976,151,220.84	1,080,641,702.38
（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	-26,437,500.00	562,500.00
（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	-26,437,500.00	562,500.00
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	-26,437,500.00	562,500.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	2,949,713,720.84	1,081,204,202.38
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：陈东彪 主管会计工作负责人：杨欣 会计机构负责人：潘皓琦

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	64,096,791,939.20	49,055,365,709.62
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	35,189,104.40	13,944,809.37
收到其他与经营活动有关的现金	15,011,913,074.90	6,730,621,587.50
经营活动现金流入小计	79,143,894,118.50	55,799,932,106.49
购买商品、接受劳务支付的现金	65,692,990,866.07	35,933,894,197.11
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,601,952,605.66	1,940,652,857.93
支付的各项税费	7,326,113,479.64	3,893,105,327.67
支付其他与经营活动有关的现金	8,201,500,040.66	11,477,404,093.87
经营活动现金流出小计	83,822,556,992.03	53,245,056,476.58

经营活动产生的现金流量净额	-4,678,662,873.53	2,554,875,629.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	18,649,614.00	816,653,538.27
取得投资收益收到的现金	1,232,718,603.60	437,382,410.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,332,108.22	20,579,796.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,191,260,585.10
收到其他与投资活动有关的现金	21,036,797,107.87	9,019,256,151.23
投资活动现金流入小计	22,322,497,433.69	11,485,132,481.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	526,902,854.14	84,928,828.73
投资支付的现金	3,926,499,122.30	4,155,097,757.71
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	1,229,790,889.14	-
支付其他与投资活动有关的现金	34,987,250,400.41	28,819,704,658.91
投资活动现金流出小计	40,670,443,265.99	33,059,731,245.35
投资活动产生的现金流量净额	-18,347,945,832.30	-21,574,598,764.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	15,418,801,476.65	6,397,023,197.13
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	11,418,801,476.65	6,397,023,197.13
取得借款收到的现金	38,141,269,082.00	25,283,985,624.38
收到其他与筹资活动有关的现金	30,478,509,497.61	31,963,524,998.16
筹资活动现金流入小计	84,038,580,056.26	63,644,533,819.67
偿还债务支付的现金	22,537,744,499.21	20,868,279,112.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,385,091,739.91	3,572,754,987.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	272,187,297.40	137,986,750.54
支付其他与筹资活动有关的现金	18,049,331,509.57	14,143,694,757.31
筹资活动现金流出小计	45,972,167,748.69	38,584,728,857.30
筹资活动产生的现金流量净额	38,066,412,307.57	25,059,804,962.37
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	15,039,803,601.74	6,040,081,827.97
加：期初现金及现金等价物余额	26,886,472,851.83	20,846,391,023.86
六、期末现金及现金等价物余额	41,926,276,453.57	26,886,472,851.83

注：本表格中“收到其他与筹资活动有关的现金”包含本公司发行债券收到的现金

法定代表人：陈东彪 主管会计工作负责人：杨欣 会计机构负责人：潘皓琦

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	270,430,777.25	102,215,931.01
收到的税费返还	4,610,623.79	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,340,804,705.78	4,034,968,000.88
经营活动现金流入小计	1,615,846,106.82	4,137,183,931.89
购买商品、接受劳务支付的现金	24,832,572.45	14,882,174.26
支付给职工及为职工支付的现金	293,688,698.51	266,307,828.82
支付的各项税费	19,310,242.27	23,083,980.65
支付其他与经营活动有关的现金	210,460,407.47	9,672,134,917.14
经营活动现金流出小计	548,291,920.70	9,976,408,900.87
经营活动产生的现金流量净额	1,067,554,186.12	-5,839,224,968.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,399,614.00	945,790,773.68
取得投资收益收到的现金	2,917,579,226.54	589,787,390.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	285,103,844.50	-
收到其他与投资活动有关的现金	11,778,192,095.03	306,143,843.50
投资活动现金流入小计	14,993,274,780.07	1,841,722,007.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,471,929.27	14,702,299.00
投资支付的现金	85,648,219.84	2,130,558,620.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	20,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	23,161,028,048.19
投资活动现金流出小计	106,120,149.11	25,326,288,967.19
投资活动产生的现金流量净额	14,887,154,630.96	-23,484,566,959.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,000,000,000.00	-
取得借款收到的现金	388,695,060.90	1,913,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,109,500,000.00	34,908,853,945.48
筹资活动现金流入小计	6,498,195,060.90	36,822,653,945.48
偿还债务支付的现金	2,120,000,000.00	4,874,438,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付	762,965,517.01	612,720,157.84

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	18,298,689,754.30	-
筹资活动现金流出小计	21,181,655,271.31	5,487,158,157.84
筹资活动产生的现金流量净额	-14,683,460,210.41	31,335,495,787.64
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	1,271,248,606.67	2,011,703,858.82
加：期初现金及现金等价物余额	4,931,095,749.77	2,919,391,890.95
六、期末现金及现金等价物余额	6,202,344,356.44	4,931,095,749.77

注：本表格中“收到其他与筹资活动有关的现金”包含本公司发行债券收到的现金。

法定代表人：陈东彪 主管会计工作负责人：杨欣 会计机构负责人：潘皓琦

担保人财务报表

适用 不适用

担保人财务报告已在 <http://www.cifi.com.hk/en/reports.php> 网址披露，敬请查阅