

联发集团有限公司
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。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所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 2019 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.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 报告期内资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	13
五、 偿债计划.....	14
六、 专项偿债账户设置情况.....	15
七、 报告期内持有人会议召开情况	15
八、 受托管理人履职情况	15
第三节 业务经营和公司治理情况	15
一、 公司业务和经营情况	15
二、 投资状况.....	17
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	17
四、 公司治理情况.....	17
五、 非经营性往来占款或资金拆借	18
第四节 财务情况.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 主要会计数据和财务指标	20
五、 资产情况.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况	25
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	25
九、 对外担保情况.....	25
第五节 重大事项.....	26
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	26
二、 关于破产相关事项.....	26
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.....	26
四、 其他重大事项的信息披露情况	26
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	26
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第八节 备查文件目录.....	28
附件 财务报表	30
担保人财务报表	43

释义

本公司、公司、发行人、联发集团	指	联发集团有限公司
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行债券而制作的《联发集团有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）募集说明书》《联发集团有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）募集说明书》《联发集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）募集说明书》
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《联发集团有限公司章程》
建发集团	指	厦门建发集团有限公司
建发股份	指	厦门建发股份有限公司
厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
中银证券	指	中银国际证券股份有限公司
债券受托管理人	指	中银证券
审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
上交所	指	上海证券交易所
阶段性担保	指	房地产企业按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
报告期	指	2019年
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、千元、万元、亿元

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	联发集团有限公司
中文简称	联发集团
外文名称（如有）	LIANFA GROUP CO., LTD.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	赵胜华
注册地址	福建省厦门市 湖里大道 31 号
办公地址	福建省厦门市 湖里大道 31 号
办公地址的邮政编码	361006
公司网址	www.xudc.com
电子信箱	info@xudc.com

二、信息披露事务负责人

姓名	赵胜华
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	福建省厦门市湖里区湖里大道 31 号
电话	0592-5691050
传真	0592-5652050
电子信箱	wangf@xudc.com

三、信息披露网址及置备地

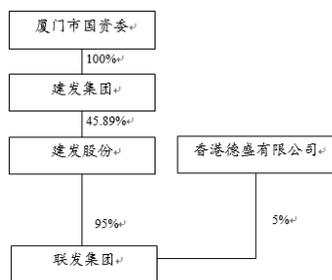
登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	福建省厦门市湖里区湖里大道 31 号

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

原高管魏燕云因达到法定退休年龄不再担任副总经理职务

原高管张曙秋因工作调动原因不再担任副总经理职务

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	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所
办公地址	厦门市湖里区环岛干道万科云玺2号楼B区域7-9F
签字会计师姓名	周俊超、郭清艺

（二）受托管理人/债权人代理人

债券代码	122473、150675、155600、155601
债券简称	15 联发 02、18 联发 01、19 联发 01、19 联发 02
名称	中银国际证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层
联系人	陈志利、姚树明
联系电话	010-66229000

（三）资信评级机构

债券代码	122473、150675、155600、155601
债券简称	15 联发 02、18 联发 01、19 联发 01、19 联发 02
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508

（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
122473、150675、155600、155601	会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	-	因本公司审计团队离开致同会计师事务所（特殊普通合伙）加入容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	无影响

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	122473
2、债券简称	15 联发 02
3、债券名称	联发集团有限公司 2015 年公司债券(第二期)
4、发行日	2015 年 9 月 24 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2020 年 9 月 24 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	4.2
10、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的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月 31 日，本期债券正常兑付利息
14、报告期内调整票面利率	无

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	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
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	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	150675
2、债券简称	18 联发 01
3、债券名称	联发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2018 年 9 月 5 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 9 月 5 日
7、到期日	2021 年 9 月 5 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	5.73
10、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的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月 31 日，本期债券正常兑付利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第二年末发行人调整票面利率选择权。报告期内，附权条款未届行权期限。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第二年末投资者回售选择权。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2020 年 9 月 5 日。报告期内，附权条款未届行权期限。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	本期债券尚未触发发行人赎回选择权。
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	本期债券不涉及可交换债权中的交换选择权。
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	本期债券不涉及其他特殊条款。

1、债券代码	155600
2、债券简称	19 联发 01
3、债券名称	联发集团有限公司 2019 年公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019 年 8 月 13 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2022 年 8 月 13 日
7、到期日	2024 年 8 月 13 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	3.74
10、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的

	兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月 31 日，本期债券尚未付息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第三年末发行人调整票面利率选择权。报告期内，附权条款未届行权期限。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第三年末投资者回售选择权。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2022 年 8 月 13 日。报告期内，附权条款未届行权期限。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	本期债券尚未触发发行人赎回选择权。
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	本期债券不涉及可交换债权中的交换选择权。
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	本期债券不涉及其他特殊条款。

1、债券代码	155601
2、债券简称	19 联发 02
3、债券名称	联发集团有限公司 2019 年公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2019 年 8 月 13 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 13 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的利率(%)	4.15
10、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的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至 2019 年 12 月 31 日，本期债券尚未付息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
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	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122473

债券简称	15 联发 02
募集资金专项账户运作情况	按照相关管理程序开立及使用
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	在扣除募集费用后，统筹归还公司及下属子公司金融机构贷款，其余募集资金全部用于补充流动资金使用。公司严格按照募集说明书的约定，执行逐级审批程序。
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）	-
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）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	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：150675

债券简称	18 联发 01
募集资金专项账户运作情况	按照相关管理程序开立及使用
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	在扣除募集费用后，归还公司债 15 联发 01。公司严格按照募集说明书的约定，执行逐级审批程序。
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）	-
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）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	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：155600、155601

债券简称	19 联发 01、19 联发 02
募集资金专项账户运作情况	按照相关管理程序开立及使用
募集资金总额	30

募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	在扣除募集费用后，统筹归还公司及下属子公司金融机构贷款，其余募集资金全部用于补充流动资金使用。公司严格按照募集说明书的约定，执行逐级审批程序。
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）	-
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）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	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	122473、150675
债券简称	15 联发 02、18 联发 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	上交所：www.sse.com.cn
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	债项评级 AAA 代表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，无影响。

债券代码	155600、155601
债券简称	19 联发 01、19 联发 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 7 月 19 日
评级结果披露地点	上交所：www.sse.com.cn
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	债项评级 AAA 代表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）	-
---------------------------	---

（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：122473、155600、155601

债券简称	15 联发 02、19 联发 01、19 联发 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	为发行人实际控制人
报告期末累计对外担保余额	25.8
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	2.66
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	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	请见担保人在上海证券交易所网站上披露的年报中相关数据

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150675

债券简称	18 联发 01
保证人名称	厦门建发股份有限公司
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	25.80
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	3.90
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	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	请见担保人在上海证券交易所网站上披露的年报中相关数据

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：122473、150675、1550600、155601

债券简称	15 联发 02、18 联发 01、19 联发 01、19 联发 02
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、设立专项偿债账户、制定管理措施、做好组织协调、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、加强信息披露等，努力形成一套确保本期债券本息按约定偿付的保障措施。
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	按募集说明书的相关承诺执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

(一) 偿债计划变更情况

适用 不适用

(二) 截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：122473、150675、155600、155601

债券简称	15 联发 02、18 联发 01、19 联发 01、19 联发 02
偿债计划概述	公司将根据债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息

	和本金。债券偿债资金来源主要为公司主营业务收入，公司资产变现以及融资等。
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	122473、150675、155600、155601
债券简称	15 联发 02、18 联发 01、19 联发 01、19 联发 02
债券受托管理人名称	中银国际证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	报告期内，中银国际证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，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）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	已在上海证券交易所网站披露

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

公司是以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商，同时参与、投资核心业务相关上下游配套产业。房地产开发业务产品以住宅为主，辅以商业店面、写字楼等多种物业，主要用于出售，部分自持出租；物业租赁业务围绕持有物业的升级、改造、运营管理进行开展。

公司连续第 13 年荣登中国房地产百强企业榜单，本年上升至行业第 46 位。公司深耕现有区域，扩大城市布局，优化组织管控体系，实施高质量营销，取得良好效益水平，房地产业务规模、效益创历史新高。

面对 2019 年更加多变的市场环境，公司将立足于此前打下的良好基础，持续以前瞻性

的视野、应时的策略、奋进向上的精神，力争在产品、服务、体系、规模和业态上实现更多发展和突破。

（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	166.26	132.14	20.52	82.34	157.01	108.94	30.62	85.63
供应链运营业务	29.62	29.32	1.01	14.67	21.36	21.02	1.6	11.65
物业及租赁管理	6.03	3.49	42.19	2.99	4.99	2.88	42.31	2.72
合计	201.91	164.96	18.30	-	183.36	132.83	27.55	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：属于房地产开发行业

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

本期结转的房地产营毛利率变动原因是上期结转的项目毛利率较高所致；供应链业务收入及成本本期的变动原因是相关业务有较大幅度的增长所致。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 156,105 万元，占报告期内销售总额 8%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 94,037 万元，占报告期内销售总额 5%。

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 187,034 万元，占报告期内采购总额 7%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 56,678 万元，占报告期内采购总额 3%。

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

对于房地产业，政府坚持以“稳地价、稳房价、稳预期、防风险”为政策方向，维持“房住不炒”和“因城施策”的政策指导，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制。在此背景下，公司发展着眼于因城施策、平稳发展，打造核心竞争力。

1、精细化运营，平稳发展

在宏观调控力度不减、行业销售增速放缓的背景下，公司对中央政府政策目标和市场环境保持敬畏，积极面对市场机遇和挑战。公司围绕“冲销售”、“保目标”、“抓管理”的工作方针，在保证安全有序运营的基础上，充分发挥精准、高效、灵活的优势，捕捉市场小周期，并通过加强产品力、提升服务力、促进营销力等多种措施，促进继续增长。

2、聚焦核心区域，优质土储助力可持续发展

在全国布局上，公司紧跟国家城市群和都市圈的发展规划，精选省会及核心城市作为深耕城市，以核心城市为“圆点”，向周边有人口和产业支撑的卫星城市辐射，积极而审慎地增加优质的土地储备。

3、持续升级产品力和服务力，打造品牌核心竞争力

公司秉承“品质为先”的理念，不断升级产品力和服务力，以优质的产品和物业服务为客户塑造全方位的美好生活场景，产品力将成为公司地产业务的核心优势，是公司能够穿越周期、获得规模和效益持续健康增长的坚实动力。

物业服务方面，公司通过全方位整合城市生活资源，开发、应用智能化平台，使社区生活更便捷、家居生活更智能、物业服务更高效，打造智慧物业、智慧社区，为业主提供更有温度的物业服务。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

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

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面能够保证独立性，并保持自主经营能力。

（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：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：

是否和经营有关

（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：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：19.82 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：11.8%，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
安徽璟德房地产开发有限公司	合营及联营企业	1.202193	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
厦门联宏泰投资有限公司	合营及联营企业	0.58	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
厦门禹联泰房地产开发有限公司	合营及联营企业	11.11748	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
厦门辉煌装修工程有限公司	合营及联营企业	0.000056	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
厦门蓝联欣企业管理有限公司	合营及联营企业	0.618758	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
厦门利盛中泰房地产有限公司	合营及联营企业	0.3085	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
莆田中澜投资有限公司	合营及联营企业	0.124744	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
厦门软件职业技术学院	无法获取可回报的行政事业单位	1.992542	否	日常经营所需资金往来	运营资金盈余或从银行筹资后归还
苏州屿秀房地产开发有限公司	合营及联营企业	0.0009	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
厦门联发天地园区开发有限公司	合营及联营企业	0.009137	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
福建闽西南城市协作开发集团有限公司	合营及联营企业	0.000169	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
镇江联启房地产开发有限公司	合营及联营企业	2.270243	否	日常经营所需资金往来	销售回款或从银行筹资后归还
中冶置业（	合营及联营企	1.5937	否	日常经营所	销售回款或从银

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
福建）有限公司	业			需资金往来	行筹资后归还
合计	—	19.818424	—	—	—

（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

以上相关合作协议经过项目公司、地产拓展部、法律事务部、财务部、集团总经理、集团董事长审批，遵循同股同权同责的原则，符合公司内部关于合同、关联交易的相关规定。未来债券存续期间，若因房地产业务需要，需新增非经营性往来占款或资金拆借款项，公司将按照监管部门的相关规定和公司资金管理制度等规章制度的要求，严格履行相应的决策和审批程序，同时公司将依据相关法律法规及指引等，履行信息披露义务。

（五） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

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。

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”（损失以“-”号填列）的明细项目

其他详细会计政策变更详见联发集团有限公司 2019 年审计报告

上述会计政策变更，不影响本公司合并财务报表中 2019 年 1 月 1 日归属于母公司的所有者权益金额，也不影响本公司母财务报表中 2019 年 1 月 1 日所有者权益金额。

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	8,357,247.98	6,691,019.39	24.90	
2	总负债	6,677,035.20	5,145,600.13	29.76	
3	净资产	1,680,212.78	1,545,419.25	8.72	
4	归属母公司股东的净资产	1,060,187.81	998,917.59	6.13	
5	资产负债率 (%)	79.90	76.90	3.89	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	79.96	76.99	3.86	
7	流动比率	1.63	1.56	4.78	
8	速动比率	0.41	0.39	3.32	
9	期末现金及现金等价物余额	702,882.76	546,846.88	28.53	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	2,055,610.06	1,872,529.98	9.78	
2	营业成本	1,852,311.53	1,562,361.39	18.56	
3	利润总额	227,833.84	288,494.42	-21.03	
4	净利润	162,497.72	207,281.92	-21.61	
5	扣除非经常性损益后净利润	144,272.76	160,326.77	-10.01	
6	归属母公司股东的净利润	117,416.86	167,934.12	-30.08	主要系本期房地产项目综合毛利率下降
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	259,945.98	322,640.64	-19.43	
8	经营活动产生的现金流净额	-672,332.43	-67,931.89	889.72	公司经营规模扩大, 拓展及建设项目资金投入增多所致
9	投资活动产生的现金流净额	-58,520.76	17,718.18	-430.29	公司经营规模扩大, 增加投资
10	筹资活动产生的现金流净额	887,500.47	54,250.41	1,535.93	公司经营规模扩大, 加大融资规模
11	应收账款周转率	33.14	23.36	41.85	主要系本期收入增长, 而期末应收账款余额下降

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
12	存货周转率	0.36	0.36	0.75	
13	EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	-19.43	
14	利息保障倍数	2.01	2.82	-28.71	
15	现金利息保障倍数	7.98	7.42	7.57	
16	EBITDA 利息倍数	2.11	2.92	-27.54	
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

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
货币资金	98.10	82.03	19.60	-
存货	572.54	451.45	26.82	-
其他应收款	45.34	42.16	7.54	-
投资性房地产	30.64	26.82	14.23	-

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位: 亿元 币种: 人民币

受限资产账面价值总额: 261.49 亿元

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额 (如有)	由于其他原因受限的, 披露受限原因及受限金额 (如有)
货币资金	27.81	-	-	其他货币资金中不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证

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）
				金及预售保证金等
存货	226.13	-	子公司借款、抵押、合计金额104.99亿	抵押借款
一年内到期的非流动的资产	0.06	-	-	存出担保保证金-
其他流动资产	0.19	-	-	存出担保保证金
债权投资	0.14	-	-	存出担保保证金
投资性房地产	5.19	-	子公司借款、抵押、合计金额3.04亿	抵押借款
固定资产	0.13	-	子公司借款、抵押、合计金额0.1亿	抵押借款
长期股权投资	1.86	-	子公司借款、质押、合计金额2.49亿	质押借款
合计	261.49	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
无权利受限子公司	0	-	-	-	无权利受限子公司
合计	0	-	-	-	-

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
预收款项	257.09	220.36	16.67	-

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
一年内到期的非流动负债	47.53	32.30	47.14	主要系一年内到期的应付债券增加所致
长期借款	117.80	48.26	144.10	主要由于本期长期融资产品增加所致
应付债券	67.88	66.82	1.60	-

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

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：2.35 亿元

具体内容：

截至 2019 年 12 月 31 日，共有两笔尚未到期的境外借款：厦联发有限公司银行借款 2,000 万美元、MATUT 借款 1,948.5 万澳元。

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 258.79 亿元，上年末有息借款总额 173.64 亿元，借款总额总比变动 49%。

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

√适用 □不适用

1. 有息借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	71.3	112.17	56.61	126.86
公司债券、其他债券及债务融资工具	84.06	86.58	60	110.64
其他	18.28	10	7	21.28

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
公司债券、其他债券及债务融资工具	上交所投资者	10	2020 年 9 月 24 日	4.2%	建发集团
公司债券、其他债券及债务融资工具	上交所投资者	10	2020 年 9 月 5 日	5.73%	建发股份
公司债券、其他债券及债务	上交所投资者	15	2022 年 8 月 13 日	3.74%	建发集团

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率（%）	担保情况
融资工具					
公司债券、其他债券及债务融资工具	上交所投资者	15	2024年8月13日	4.15%	建发集团
公司债券、其他债券及债务融资工具	上交所投资者	10.58	2022年10月15日	5.3%	-
公司债券、其他债券及债务融资工具	银行间市场投资者	12	2020年5月8日	5.5%	建发股份
公司债券、其他债券及债务融资工具	银行间市场投资者	12	2021年4月16日	5.1%	建发股份
公司债券、其他债券及债务融资工具	银行间市场投资者	10	2020年8月16日	3.39%	-
公司债券、其他债券及债务融资工具	银行间市场投资者	10	2022年11月29日	4.78%	-
合计	-	104.58	-	-	-

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

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

营运资金方面，公司将继续推进现金流精细化管理，量入为出，根据经营性现金流安排投资支出、在投资和项目开发支付节奏上根据相关周期进行把控和调节；一年内到期的借款及债券均有相应资金计划。公司 2020 年度计划通过开发贷款、债券及资产支持证券等方式多渠道储备额度保障资金安全及发展。

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
渤海银行	12,750.00	12,750.00	0.00
工商银行	98,695.00	71,695.00	27,000.00
光大银行	9,517.06	9,517.06	0.00
建设银行	661,662.00	353,504.80	308,157.20
交通银行	122,400.00	39,900.00	82,500.00
农业银行	616,800.00	533,500.00	83,300.00
平安银行	280,000.00	62,000.00	218,000.00
浦发银行	12,015.16	12,015.16	0.00
厦门银行	50,000.00	35,000.00	15,000.00
兴业银行	615,689.80	342,984.80	272,705.00
招商银行	248,500.00	22,500	226,000.00
中国银行	550,579.87	253,789.87	296,790.00
合计	3,278,608.89	-	1,529,452.20

上年末银行授信总额度：143.80 亿元，本报告期末银行授信总额度 327.86 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：184.06 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：

84 亿元

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：22.78 亿元

报告期非经常性损益总额：1.82 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：13.47 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-9.46 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：4.01 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、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com	2019-5-6	无	无
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十	http://www.sse.com	2019-9-5	无	无
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之六十	http://www.sse.com	2019-12-6	无	无

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

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，为联发集团有限公司 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：联发集团有限公司

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	9,810,172,364.11	8,202,541,230.02
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	96,114,033.89	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	89,725,527.24
衍生金融资产		
应收票据	30,188,910.00	27,329,787.58
应收账款	612,166,843.19	628,422,271.30
应收款项融资		
预付款项	1,199,086,491.75	287,688,911.20
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,534,224,283.36	4,216,136,062.35
其中：应收利息		768,387.19
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	57,254,228,299.37	45,144,800,153.27
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	669,792,671.65	320,266,478.81
其他流动资产	1,969,191,281.19	1,428,537,201.27
流动资产合计	76,175,165,178.51	60,345,447,623.04
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	212,611,815.54	-
可供出售金融资产	-	241,371,107.30
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	-	47,514,497.64
长期股权投资	1,942,994,102.28	1,350,022,450.92

其他权益工具投资	24,001,852.66	-
其他非流动金融资产	387,530,403.83	-
投资性房地产	3,064,096,697.28	2,682,429,119.13
固定资产	261,441,837.71	277,195,639.01
在建工程	12,311,678.24	4,031,806.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	17,298,286.57	7,078,317.87
开发支出	4,246,848.59	1,214,358.21
商誉	50,826,818.98	67,667,363.50
长期待摊费用	49,674,587.89	57,974,765.82
递延所得税资产	1,359,829,225.01	1,326,226,547.42
其他非流动资产	10,450,435.54	502,020,280.65
非流动资产合计	7,397,314,590.12	6,564,746,253.47
资产总计	83,572,479,768.63	66,910,193,876.51
流动负债：		
短期借款	437,522,371.10	512,660,000.00
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	7,570,000.00	-
应付账款	4,278,052,879.75	3,348,187,717.25
预收款项	25,708,727,317.39	22,036,337,557.04
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	268,572,290.31	298,942,438.10
应交税费	1,915,496,345.58	1,989,419,678.98
其他应付款	8,232,139,679.28	6,203,222,621.95
其中：应付利息	-	182,847,419.23
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	4,752,697,915.42	3,230,043,133.82
其他流动负债	1,077,705,487.21	1,125,360,464.34

流动负债合计	46,678,484,286.04	38,744,173,611.48
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	11,779,942,030.81	4,825,920,334.01
应付债券	6,788,228,096.89	6,681,511,747.65
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	934,419,275.38	11,781,325.14
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	37,554,615.63	39,544,148.40
递延所得税负债	51,723,685.79	64,670,179.38
其他非流动负债	500,000,000.00	1,088,400,000.00
非流动负债合计	20,091,867,704.50	12,711,827,734.58
负债合计	66,770,351,990.54	51,456,001,346.06
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00
其他权益工具	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
资本公积	62,397,664.26	25,237,206.29
减：库存股		
其他综合收益	11,371,449.92	11,109,931.39
专项储备		
盈余公积	982,758,599.25	808,886,327.66
一般风险准备	27,716,336.00	25,316,336.00
未分配利润	5,917,634,048.23	5,518,626,118.91
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,601,878,097.66	9,989,175,920.25
少数股东权益	6,200,249,680.43	5,465,016,610.20
所有者权益（或股东权益）合计	16,802,127,778.09	15,454,192,530.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	83,572,479,768.63	66,910,193,876.51

法定代表人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：联发集团有限公司

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	2,202,933,946.03	2,115,061,937.99
交易性金融资产	651,114.71	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	772,809.98
衍生金融资产		
应收票据	27,310,000.00	26,813,253.02
应收账款	150,739,922.97	89,617,223.22
应收款项融资		
预付款项	614,758.97	428,053.71
其他应收款	28,190,887,325.86	24,820,288,967.62
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,952,604.20	17,291,455.41
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,392,375.34	-
其他流动资产	19,833,139.73	2,010,799.45
流动资产合计	30,597,315,187.81	27,072,284,500.40
非流动资产：		
债权投资	199,000,000.00	-
可供出售金融资产	-	352,840,895.09
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,903,799,298.10	3,525,752,003.59
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	502,514,750.67	-
投资性房地产	606,893,032.56	489,989,063.50
固定资产	23,607,780.28	23,217,879.67
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,179,387.92	4,228,979.26
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,013,473.59	6,249,995.23
递延所得税资产	7,702,705.90	9,714,241.10
其他非流动资产	1,070,569,629.54	5,308,830.37
非流动资产合计	6,323,280,058.56	4,417,301,887.81
资产总计	36,920,595,246.37	31,489,586,388.21

流动负债：		
短期借款		
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	323,065,583.38	63,002,868.22
预收款项	184,422,278.25	185,976,293.06
合同负债		
应付职工薪酬	46,323,823.90	25,127,905.76
应交税费	117,064,497.50	115,605,878.21
其他应付款	13,486,826,275.09	11,755,132,694.90
其中：应付利息	-	160,748,426.31
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,875,352,717.96	1,855,122,564.14
其他流动负债	1,011,955,196.72	1,025,315,277.78
流动负债合计	18,045,010,372.80	15,025,283,482.07
非流动负债：		
长期借款	1,251,066,666.68	645,500,000.00
应付债券	6,788,228,096.89	6,681,511,747.65
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	920,584,764.70	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	13,306,103.84	14,114,567.61
递延所得税负债		
其他非流动负债	500,000,000.00	500,000,000.00
非流动负债合计	9,473,185,632.11	7,841,126,315.26
负债合计	27,518,196,004.91	22,866,409,797.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00
其他权益工具	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
资本公积	42,030,367.36	30,214,762.36
减：库存股		
其他综合收益	1,977,686.70	-5,248,785.38
专项储备		

盈余公积	948,130,033.60	812,811,976.25
未分配利润	4,810,261,153.80	4,185,398,637.65
所有者权益（或股东权益）合计	9,402,399,241.46	8,623,176,590.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,920,595,246.37	31,489,586,388.21

法定代表人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

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	20,556,100,645.05	18,725,299,753.64
其中：营业收入	20,556,100,645.05	18,725,299,753.64
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	18,523,115,316.19	15,623,613,913.70
其中：营业成本	16,752,111,628.39	13,378,974,367.21
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	880,731,340.92	1,428,967,763.31
销售费用	680,333,578.89	529,448,485.39
管理费用	65,797,077.95	52,438,772.16
研发费用	7,965,851.94	7,309,406.15
财务费用	136,175,838.10	226,475,119.48
其中：利息费用	197,004,609.83	237,701,333.40
利息收入	76,175,000.84	51,069,758.58
加：其他收益	14,974,628.69	14,741,191.60
投资收益（损失以“-”号填列）	501,054,172.74	155,351,397.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	250,560,203.79	2,972,913.43
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）	6,708,839.51	-20,899,421.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-899,999.59	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-268,211,720.90	-346,697,740.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-100,964.44	99,977.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,286,510,284.87	2,904,281,244.54
加：营业外收入	10,734,492.84	9,325,881.95
减：营业外支出	18,906,344.87	28,662,919.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,278,338,432.84	2,884,944,207.37
减：所得税费用	653,361,261.95	812,125,014.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,624,977,170.89	2,072,819,192.46
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,624,977,170.89	2,072,819,192.46
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,174,168,557.23	1,679,341,210.15
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	450,808,613.66	393,477,982.31
六、其他综合收益的税后净额	-10,791.94	1,888,693.85
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	261,518.53	1,279,255.45
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	261,518.53	1,279,255.45
（1）权益法下可转损益的其他综合	453,812.92	872,963.19

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	-192,294.39	406,292.26
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-272,310.47	609,438.40
七、综合收益总额	1,624,966,378.95	2,074,707,886.31
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,174,430,075.76	1,680,620,465.60
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	450,536,303.19	394,087,420.71
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.56	0.80
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.56	0.80

定代表人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

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	738,629,536.22	1,061,189,201.36
减：营业成本	612,615,275.08	357,249,387.34
税金及附加	19,649,576.59	193,133,152.80
销售费用	93,246,356.44	77,692,160.24
管理费用	64,408,190.92	46,204,864.00
研发费用		
财务费用	17,742,608.76	8,968,203.81
其中：利息费用	69,878,528.97	18,261,586.21
利息收入	73,701,580.08	9,935,100.61
加：其他收益	1,389,950.14	1,404,888.76
投资收益(损失以“-”号填列)	1,470,315,151.10	578,405,577.66
其中：对联营企业和合营企业	106,160,693.60	103,781,907.84

的投资收益		
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）	3,527,187.00	-185,286.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,366,248.34	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	18,394,163.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	16,039.43	4,317.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,402,849,607.76	975,965,094.60
加：营业外收入	2,020,163.14	147,581.38
减：营业外支出	1,250,170.44	2,093,712.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,403,619,600.46	974,018,963.65
减：所得税费用	43,666,367.80	118,118,753.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,359,953,232.66	855,900,210.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,359,953,232.66	855,900,210.11
（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	453,812.92	-13,203,908.38
（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	453,812.92	-13,203,908.38
1.权益法下可转损益的其他综合收益	453,812.92	872,963.19
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		-14,076,871.57
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	1,360,407,045.58	842,696,301.73
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.65	0.41
（二）稀释每股收益(元/股)	0.65	0.41

法定代表人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

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	25,965,343,593.57	26,694,893,176.56
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	211,357,784.83	33,345,952.71
收到其他与经营活动有关的现金	6,264,290,835.59	3,820,516,034.22
经营活动现金流入小计	32,440,992,213.99	30,548,755,163.49
购买商品、接受劳务支付的现金	28,264,057,614.62	22,949,818,165.67
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	807,706,230.10	630,196,994.04
支付的各项税费	2,917,442,982.26	2,792,682,187.44
支付其他与经营活动有关的现金	7,175,109,650.07	4,855,376,712.85
经营活动现金流出小计	39,164,316,477.05	31,228,074,060.00
经营活动产生的现金流量净额	-6,723,324,263.06	-679,318,896.51

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	79,508,546.18	41,917,984.38
取得投资收益收到的现金	299,133,695.86	173,725,090.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	97,459,519.98	281,842,399.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	9,746,091.39
收到其他与投资活动有关的现金	897,130,891.52	3,167,661,668.69
投资活动现金流入小计	1,373,232,653.54	3,674,893,234.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	268,031,458.36	145,195,582.44
投资支付的现金	714,300,457.02	39,090,579.72
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,718,914.86	58,120,343.92
支付其他与投资活动有关的现金	973,389,452.04	3,255,304,976.11
投资活动现金流出小计	1,958,440,282.28	3,497,711,482.19
投资活动产生的现金流量净额	-585,207,628.74	177,181,752.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	677,150,000.00	1,186,616,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	677,150,000.00	1,186,616,000.00
取得借款收到的现金	23,599,632,990.01	12,173,851,111.11
收到其他与筹资活动有关的现金	1,058,000,000.00	988,400,000.00
筹资活动现金流入小计	25,334,782,990.01	14,348,867,111.11
偿还债务支付的现金	13,594,962,615.85	11,659,910,806.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,276,415,701.11	1,224,052,192.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	412,096,547.77	194,969,684.15
支付其他与筹资活动有关的现金	588,400,000.00	922,400,000.00
筹资活动现金流出小计	16,459,778,316.96	13,806,362,998.79
筹资活动产生的现金流量净额	8,875,004,673.05	542,504,112.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,114,013.49	18,014,000.28
五、现金及现金等价物净增加额	1,560,358,767.76	58,380,968.85
加：期初现金及现金等价物余额	5,468,468,805.18	5,410,087,836.33
六、期末现金及现金等价物余额	7,028,827,572.94	5,468,468,805.18

法定代表人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

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	743,314,876.31	1,664,440,669.43
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	51,536,826,975.55	58,610,304,086.56
经营活动现金流入小计	52,280,141,851.86	60,274,744,755.99
购买商品、接受劳务支付的现金	362,111,073.79	100,740,007.65
支付给职工及为职工支付的现金	78,675,591.08	110,847,208.86
支付的各项税费	85,961,739.42	589,056,645.62
支付其他与经营活动有关的现金	54,538,464,787.09	58,409,949,412.31
经营活动现金流出小计	55,065,213,191.38	59,210,593,274.44
经营活动产生的现金流量净额	-2,785,071,339.52	1,064,151,481.55
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	63,621,742.95	19,086,749.50
取得投资收益收到的现金	1,405,408,610.55	496,794,426.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	233,119.49	88,462.52
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	204,475,594.08	318,694,516.81
投资活动现金流入小计	1,673,739,067.07	834,664,155.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	158,821,473.65	22,620,328.18
投资支付的现金	721,500,457.02	372,221,270.63
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,108,315,712.91	505,570,990.93
投资活动现金流出小计	1,988,637,643.58	900,412,589.74
投资活动产生的现金流量净额	-314,898,576.51	-65,748,434.41
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	12,280,716,667.00	5,612,191,111.11
收到其他与筹资活动有关的现金	1,058,000,000.00	400,000,000.00
筹资活动现金流入小计	13,338,716,667.00	6,012,191,111.11
偿还债务支付的现金	8,985,240,000.00	5,159,060,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,165,894,693.40	580,675,103.24
支付其他与筹资活动有关的现金		2,400,000.00
筹资活动现金流出小计	10,151,134,693.40	5,742,135,103.24
筹资活动产生的现金流量净额	3,187,581,973.60	270,056,007.87

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	123,328.65	359,049.98
五、现金及现金等价物净增加额	87,735,386.22	1,268,818,104.99
加：期初现金及现金等价物余额	2,113,631,506.06	844,813,401.07
六、期末现金及现金等价物余额	2,201,366,892.28	2,113,631,506.06

法定代表人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

担保人财务报表

适用 不适用

担保人厦门建发股份有限公司财务报告已在上海证券交易所披露，敬请查阅

担保人厦门建发集团有限公司财务报告已在上海证券交易所披露，敬请查阅